

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

DES

BAUX A FERME EN BRIE

ET SPÉCIALEMENT DANS LE

CANTON DE MONTEREAU (S.-&-M.)

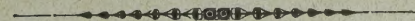
THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Lundi 18 Mars 1912, à 4 heures 1/2

PAR

JEAN PIGEON

Président : M. HITIER, professeur
Suffragants { MM. CAUVÈS, professeur
{ SOUCHON, professeur



PARIS (5^e)

M. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, RUE SOUFFLOT ET 12, RUE TOULLIER

—
1912

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni
improbation aux opinions émises dans les thèses :
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.

DES

BAUX A FERME EN BRIE

ET SPÉCIALEMENT DANS LE

CANTON DE MONTEREAU (S.-&-M.)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Lundi 18 Mars 1912, à 4 heures 1/2



PAR

JEAN PIGEON

Président : M. HITIER, professeur

Suffragants { *MM. CAUWÈS, professeur*
SOUCHON, professeur



PARIS (5^e)

M. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, RUE SOUFFLOT ET 12, RUE TOULLIER

1912



Digitized by the Internet Archive
in 2026

INTRODUCTION

L'ENTREPRISE AGRICOLE EN BRIE. — DÉVELOPPEMENT DE LA
GRANDE CULTURE. — SES CAUSES. — RÉPERCUSSION DU
MODE DE CULTURE SUR LES BAUX. — USAGES LOCAUX.

Il est de toute évidence qu'à chaque région correspond un mode de culture approprié à la nature du sol. La Brie pays de plaines, de terres fortes et de grosses propriétés est à ce point de vue particulièrement favorisée, permettant, grâce à la configuration du terrain, de grandes exploitations d'un seul tenant, tandis que la fertilité de la terre autorise les cultures les plus diverses et les plus rémunératrices.

Elle était donc destinée à devenir un pays de grande culture, où les procédés perfectionnés transforment la ferme, non plus en une simple exploitation rurale, mais en une sorte d'affaire industrielle, exigeant de la part du fermier au lieu d'une simple routine comme autrefois, un ensemble de connaissances théoriques et pratiques, de facultés morales et physiques, qui placent un chef d'exploitation à la hauteur de sa tâche.

Actuellement, il ne s'agit plus pour le fermier, de travailler pour vivre sur son fonds lui et sa famille, mais d'obtenir de ses terres un maximum de produits en faisant les dépenses d'amélioration, d'engrais et de travaux utiles ; ce résultat ne peut être atteint que par un homme connaissant parfaitement la terre à laquelle il s'adresse, qui ne néglige aucune occasion de s'enrichir, mais qui saura dépenser en temps opportun la somme qui lui rapportera des profits en raison de ses déboursés et de ses travaux.

La ferme actuelle exige donc une mise de fonds élevée, tant pour l'exploitation directe elle-même, que pour les opérations qui peuvent s'y rattacher ; il n'est pas rare, dans la Brie de voir une entrée en ferme, exigeant un capital de 1.000 à 1.200 francs par hectare.

Il est vrai, que ces frais sont compensés par la facilité qu'a le fermier de faire des bénéfices, tant à cause de la supériorité du rendement de la terre, que grâce à la rapidité de l'écoulement des produits.

La proximité de Paris, l'abondance des moyens de communication donnent, en effet, aux fermes situées dans un certain rayon, une valeur relative plus grande, car certaines denrées qui seraient utilisées à la ferme même, dans une exploitation située en pleine campagne, deviennent par suite de cette situation privilégiée, l'objet d'un trafic spécial.

A cette transformation de la culture a nécessairement correspondu une modification dans les relations juri-

diques entre propriétaires et fermiers ; le bail en Brie qui autrefois ressemblait à tous les baux de fermes ordinaires, a pris dès lors une physionomie propre, un certain nombre de clauses spéciales lui ayant été ajoutées, en raison des modifications de la culture et des assolements.

Cependant, comme il est impossible dans les baux de tout prévoir, et que par ailleurs les changements apportés dans les méthodes de culture, n'ont pas transformé certaines habitudes traditionnelles, un grand nombre de points dans le silence des baux et de la loi, demeurent réglés par les usages locaux.

Ces usages locaux auxquels le Code renvoie souvent (art. 1736-1753-1754-1758-1759-1777) et qui varient à l'infini, même de canton à canton, ont dans la Brie, et dans le canton de Montereau (Seine-et-Marne) en particulier, une réelle importance pratique.

Il nous a paru intéressant de les étudier avant d'entrer dans le vif du sujet. « Les baux à ferme en Brie, et spécialement dans le canton de Montereau. »

Des usages locaux.

Le Code civil qui a remanié et rassemblé les anciennes coutumes de France, a indiqué dans divers de ses articles, que certains usages locaux continueraient à être suivis et exécutés comme par le passé.

Les usages locaux devaient être remplacés par une loi générale et uniforme, et néanmoins, malgré diverses tentatives de codification, ces usages locaux ont continué de subsister.

Afin de mettre fin à l'incertitude des justiciables et des magistrats eux-mêmes, on a cherché à faire ce qu'on avait fait au xvi^e siècle pour les coutumes, c'est-à-dire, les formuler par écrit.

Une circulaire du ministre de l'Intérieur en date du 15 juillet 1844, invite les préfets à recueillir par écrit les usages locaux de chacun des cantons placés sous leur administration.

Cette circulaire, pour le plus grand nombre des départements ne paraît pas avoir été suivie d'exécution.

Une deuxième circulaire du ministre de l'Agriculture et du Commerce, en date du 15 février 1855, a fait la même invitation, et c'est à la suite de ce rappel que des commissions furent nommées par le préfet dans chaque canton, composées du juge de paix, d'un membre du conseil général, d'officiers ministériels et de cultivateurs.

Ces commissions ne paraissent pas avoir fonctionné dans tous les cantons, et les procès-verbaux ne paraissent pas avoir été déposés pour la plus grande de partie.

A cette date, les cantons composant le département de Seine-et-Marne, n'avaient pas d'usages locaux écrits, sauf ceux du canton de Crécy, relatifs aux baux à ferme, qui avaient été publiés et rendaient de grands services aux cultivateurs de la région de Meaux.

La commission de Montereau s'est réunie les 4, 18-25 mai ; 1^{er}-18 et 25 juin 1855, et dans sa dernière réunion a arrêté un travail dont la minute fut déposée à la mairie de cette ville.

Le Conseil général de Seine-et-Marne, dans sa délibération du 25 avril 1900, a décidé de nouveau d'arriver à la codification des usages locaux, et de nouvelles commissions furent nommées dans chaque canton.

La commission de Montereau s'est réunie le 31 août 17 septembre, 1^{er} et 15 octobre 1900, et dans sa dernière séance du 15 octobre 1900 a arrêté les usages locaux du canton de Montereau pour servir d'avant projet et permettre de comparer les usages distincts de chaque canton, avant d'arriver à une codification définitive.

A la suite de la publication de cet avant-projet, la commission de 1900 a été appelée à établir un texte définitif ; ce qui a été fait dans la séance du 1^{er} juillet 1905.

Il y avait nécessité de formuler par écrit ces usages spécialement pour le canton de Montereau, qui était régi par des coutumes différentes ainsi qu'on peut le voir par les indications suivantes, concernant les coutumes du canton.

En effet, les différentes communes de ce canton se trouvaient autrefois, les unes régies par la coutume de Melun, d'autres par celle de Sens, d'autres par celle de Meaux et la ville de Montereau avait son territoire soumis, une portion à la coutume de Melun, une autre à celle de Sens, une autre à celle de Meaux.

En cas de difficultés, la coutume de Paris était appliquée.

Ci-joint le tableau de l'application des diverses coutumes :

Commune de Cannes		
» Courcelles		
» Esmans.		
» Forges.		
» La Brosse-Monceany . .		Coutume de Melun.
» La Grande-Paroisse . .		
» Laval		
» Saint-Germain		
» Salins		
» Misy		
» Varennes.		Coutume de Sens.
» Barbey.		
» Marolles-sur-Seine. . .		Coutume de Meaux.

Ville de Montereau.

Faubourg Saint-Nicolas.		Coutume de Melun.
» Saint-Maurice.		
La ville jusqu'à la rue des Fossés . .		Coutume de Meaux.
La villeau de là des Fossés (comme faisant partie de la seigneurie de varennes).		Coutume de Sens.

De plus, Montereau avait encore sa coutume particulière, qui fixait certaines règles de procédure et tarifait les amendes et droits dus au roi, seigneur de la ville.

DES
BAUX A FERME EN BRIE
ET SPÉCIALEMENT DANS LE
CANTON DE MONTEREAU (S.-&M.)

CHAPITRE I

LE BAIL A FERME DANS LA BRIE ET EN PARTICULIER
DANS LA RÉGION DU CANTON DE MONTEREAU

Le Bail à ferme dans la Brie comme dans la généralité des locations rurales, se fait ordinairement par écrit et par devant notaire. C'est l'exception quand le bail est fait verbalement ; cela tient à l'importance des exploitations, à l'intérêt qu'on les parties à déterminer exactement les droits et obligations de chacune d'elles afin d'éviter les procès qui naissent si souvent entre propriétaires et fermiers, et plus souvent encore entre fermier entrant et fermier sortant.

Le notaire chargé de la rédaction de l'acte, délivre au propriétaire une grosse du bail, pour que celui-ci puisse poursuivre son exécution, sans être obligé d'obtenir un jugement.

Pour faire cette étude et la faire d'une façon pratique, le mieux est de prendre les formules notariées les plus en usage dans la Brie et spécialement dans le canton de Montereau ; d'en relater les clauses écrites, les étudier au point de vue des droits et devoirs des propriétaires et fermiers, de la jurisprudence, d'indiquer les usages locaux lorsque le bail renvoie à ces usages ou qu'il est muet sur certaines conditions.

Puis encore d'indiquer en cas de bail verbal et non écrit, les usages locaux selon la nature des locations rurales.

Préalablement, et avant de passer à l'étude des obligations à la charge, soit du propriétaire soit du fermier, nous étudierons sous quatre paragraphes spéciaux :

- 1° La durée,
- 2° L'entrée en jouissance,
- 3° La désignation des biens,
- 4° L'assolement.

Puis viendront les obligations du Bailleur :

La Délivrance,

L'entretien,

L'obligation de faire jouir paisiblement.

Puis celles relatives à la jouissance, à la charge du fermier :

- 1° Condition d'habiter la ferme et de la garnir,
- 2° Condition d'entretenir les bâtiments, et les réparations locatives,

3° Condition de laisser faire les grosses réparations ou constructions,

4° Condition d'engranger dans les bâtiments de la ferme. Droit de vendre les pailles, et la clause relative aux pailles et fumiers,

5° Condition de bien cultiver,

6° Condition relative au battage de la dernière récolte,

7° Condition de laisser au fermier entrant des luzernes,

8° Condition de semer des graines, soit dans les blés, soit dans les mars du fermier sortant,

9° Condition de répartition des bâtiments de la ferme entre fermier entrant et fermier sortant.

10° Condition relative au droit de chasse. Indemnités de gibier,

11° Conditions relatives aux cas fortuits :

1° Fondement et origine de la Remise,

2° Quand la Remise est due,

3° Quotité de la perte pour avoir droit à la remise,

4° Quotité de la Remise. — Compensation.

5° Cessation du droit à la Remise.

12° Condition de se maintenir en possession et jouissance des biens loués,

13° Condition de fournir un état des biens à l'expiration du Bail,

14° Condition relative à l'assurance contre l'Incendie.

Obligations relatives au paiement :

1° Paiement du fermage,

2° Privilège du Bailleur.

Origine :

Sur quels objets il porte ;

Pour quelles créances ;

Concours avec d'autres privilèges ;

Relocation.

Enfin diverses questions complémentaires, concernant l'étude des Baux à ferme :

1° De la Tacite Reconduction. Congé-avertissement,

2° De la Cession de Bail et de la sous-location,

3° Des améliorations à fin de Bail, de diverses cessions moyennant indemnité ou prix,

4° Aliénation des fonds loués.

I — Durée.

La loi n'a pas fixé de manière absolue la durée ordinaire des Baux. Il est donc loisible à tout propriétaire, maître de son bien, de l'affermir pour le temps que bon lui semble.

Ordinairement, les baux à ferme ont une longue durée, l'entrée en ferme nécessite de grosses dépenses ainsi que la préparation des terres, l'achat du matériel ; de plus les engrais ne donnent pas de résultats immédiats, et le bénéfice, produit d'une bonne culture et des dépenses faites dès l'entrée en ferme, se répartit sur les années suivantes.

La faculté laissée aux parties, quant à la fixation de la durée ne concerne que les cas où elles ont agi dans la limite de leurs droits. Nous savons que la loi a cru devoir fixer à cet égard, certaines limites au pouvoir des simples administrateurs, de ceux qui ne produisent pas un titre parfait de propriété, ou de ceux qui ont une capacité restreinte.

La durée du bail peut dépendre, soit de la volonté du bailleur, soit de la volonté du fermier, soit encore de la volonté du propriétaire et du fermier, en ce sens que le bail peut dans certains cas cesser par mutuel consentement.

On peut donc stipuler que le bail sera résilié après un certain délai. Mais, dans le bail à ferme il y a des conditions d'assolement à respecter.

Il y a pour le fermier entrant comme pour le fermier sortant, des conditions inhérentes à la nature même du bail, à l'état de la terre, à l'assolement, aux pailles, à la jouissance des bâtiments, à l'époque des récoltes, des battages, etc...

Dans les baux de la Région de Brie, beaucoup de fermiers se rendant compte des difficultés que comportent une exploitation agricole et sa direction, réclament lors de la rédaction du bail une clause spéciale où il est stipulé : que si le fermier venait à mourir pendant le cours du bail, sa veuve et ses héritiers et représentants auraient la faculté de céder ou de résilier.

Supposons le décès du fermier :

Si la faculté de céder ou de résilier est interdite par le bail, il est évident que ce bail continue et que la veuve et les représentants du preneur restent solidairement responsables du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail (Nous supposons que la solidarité a été stipulée, car elle ne se présume pas).

Si, au contraire, la veuve et les représentants du fermier ont le droit de céder ou de résilier le bail, et qu'ils veuillent exercer ce droit, ils devront prévenir le propriétaire de leur intention à cet égard, longtemps à l'avance ; les baux indiquent généralement un délai de de 2 à 3 ans.

Il faut, en effet, d'un côté que la succession puisse rétablir l'assolement et rendre les lieux dans l'état où ils devraient se trouver à l'expiration du bail en cours. Enfin, qu'elle laisse au fermier entrant, les pailles et fumiers des dernières récoltes.

Or, la plupart du temps comme nous le verrons plus bas, le fermier a pendant le cours du bail, le droit de dessoler et de vendre les pailles.

D'autre côté, le propriétaire a besoin d'un délai pour trouver un fermier et faire les réparations que peuvent nécessiter une entrée en ferme.

- *Dans le Bail non écrit*, en l'absence de toute convention des parties quant à la durée du bail, il faut s'en rapporter à l'usage des lieux, l'article 1774 l'indique ainsi :

« Le bail sans écrit d'un fond rural, est censé fait pour

« le temps qui est nécessaire afin que le premier pre-
« neur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.
« Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout
« autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans
« le cours d'une année, est censé fait pour un an. Le Bail
« des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par
« soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années
que de soles ».

Selon les usages il faut distinguer :

I. — *Petite culture, Bâtiments isolés (Biens non
assolés).*

La location des bâtiments ruraux loués isolément et sans terres y attachées, se fait en général à l'année.

Les terres louées par parcelles distinctes sans assolement, les prés, vignes, sont louées également par année.

A ce sujet, on s'est demandé, si une ou plusieurs parcelles données en location à un propriétaire ou à un fermier, ayant une exploitation où l'assolement est observé, et qui confond cette ou ces parcelles dans un assolement général, devaient être assimilées et subir les conditions de durée et de sortie de cet assolement.

Si on admet que ces terres doivent suivre les usages sur l'assolement, la location serait réputée faite pour 3 ans.

Si on admet le contraire, la location est réputée faite pour un an.

Beaucoup de magistrats et notaires ont été d'avis qu'il fallait assimiler la location aux biens assolés, disant : qu'un locataire ne pouvait exposer des frais de culture dont il ne recueillerait pas les fruits, si les biens étaient considérés loués pour un an ; ils ajoutaient que le propriétaire qui faisait une location de ce genre savait à quoi s'en tenir et qu'il était à même d'envisager que ses immeubles étaient soumis à un mouvement triennal de production.

Nous pensons qu'il faut distinguer :

Si le Bailleur a expressément consenti à la confusion ; les terres ainsi louées sont comprises dans l'assolement et la location sera de 3 ans.

Si le bailleur a loué sans indication la location, conformément aux usages, n'est faite que pour l'année.

On ne peut, en effet, déroger au droit commun sans l'autorisation et le consentement des parties.

II. — *Moyenne culture.*

Lorsqu'il s'agit d'une exploitation rurale comprenant ou non des bâtiments, et qui se trouve assolée au moment de l'entrée en jouissance, la durée de la location doit assurer au fermier l'occupation et la jouissance nécessaires à chaque sole, et suivant le principe de la culture l'occupation sera triennale.

III. — *Grande culture.*

La durée des locations de ferme, si par exception elle n'est pas déterminée par un bail écrit, est de 3 ans, en observant les règles générales, sur le mode de prise de possession des bâtiments et de l'assolement.

Nous venons dans le paragraphe précédent, d'utiliser une distinction entre les différentes sortes de culture, distinction qui reviendra souvent dans le cours de cette étude.

Nous allons donner ici les différences sur lesquelles on se base généralement, pour établir cette classification qui, du reste, n'a rien d'absolu :

Le titre d'entreprise de Grande Culture s'applique à toutes les entreprises agricoles, dont l'étendue territoriale, le personnel, les capitaux, les attelages et les divers moyens d'action ont assez d'importance pour motiver à la tête de tous les services, un chef qui administre, dirige, prévoit, ordonne et contrôle, mais ne travaille pas de ses bras.

Ces fermes sont, en général, d'une superficie de 150 à 300 hectares.

Par opposition, on appelle entreprise de petites cultures, celles dans lesquelles le chef prend lui-même une part active et corporelle aux travaux de l'exploitation.

Leur superficie ne dépasse guère une trentaine d'hectares.

La Moyenne Culture se différencie simplement de la petite culture par l'étendue des terres cultivées et le capital mis en œuvre ; les moyens d'action sont sensiblement les mêmes.

Ainsi, tandis que la Grande Culture a sa physionomie propre, la moyenne et la petite culture se séparent par des différences insensibles.

LOI DU 23 MARS 1855

Comme curieuse conséquence de la durée des baux signalons ici, la loi du 23 mars 1855.

En vertu de cette loi, doivent être transcrits : les baux d'une durée de plus de 18 ans et tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à 3 années de fermages non échus.

Il résulte donc de cette loi que si les fermages étaient payés d'avance, et étaient cédés par le propriétaire, l'acte constatant le paiement de la cession d'une somme supérieure à celle de 3 ans de bail, devra être transcrit pour être opposable au tiers. Il en sera de même du bail de 18 ans.

Sous l'empire du Code, les paiements anticipés ou faits en vertu d'une cession étaient opposables à tous les créanciers, même hypothécaires et à l'acquéreur de la ferme.

Depuis la loi du 23 mars 1855, il n'en est plus de même et les acquéreurs et les tiers peuvent se renseigner par la transcription ; il est évident que ces formalités s'appliquent également aux donations et à tous les actes contenant remise de plus de 3 années de fermages non échus.

On s'est demandé si un paiement anticipé, même de moins de 3 ans, n'était pas opposable aux créanciers hypothécaires inscrits, et cela en s'appuyant sur l'art. 682 du Code de procédure qui décide que les fruits recueillis postérieurement à la transcription de saisie, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'Immeuble par ordre d'hypothèques.

Un arrêt de Cassation du 6 mars 1867 est venu décider, au contraire, que les paiements anticipés de 3 années ou moins, étaient valables, le propriétaire ne faisant, en agissant de la sorte, qu'un acte d'administration opposable aux créanciers, même antérieurs, pourvu cependant qu'il n'y ait pas fraude.

En ce qui concerne la quittance ou cession de 3 années de fermages, il est évident qu'elles seront opposables aux créanciers postérieurs, mais nous pensons qu'elles ne pourraient être opposées pour plus de 3 ans, aux créanciers antérieurement inscrits.

Quant aux baux d'une durée de plus de 18 ans, il faut distinguer :

Si le bail a été transcrit antérieurement à l'Inscription établie sur les biens loués, il est opposable pour le tout à tout créancier inscrit quelle que soit la durée.

Si le bail a été fait antérieurement à l'affectation hypothécaire, mais n'a été transcrit qu'après l'inscription, il n'est opposable, si le créancier l'exige, que pour une durée de 18 ans, à partir du jour de l'adjudication sur saisie.

Enfin, si le bail a été consenti et transcrit postérieurement à l'inscription, il n'est opposable que pour une durée de 18 ans, du jour où il a commencé à courir.

II. — Entrée en jouissance.

Bail écrit. — L'entrée en jouissance des baux à ferme en Brie a lieu généralement le 1^{er} mars. Quelquefois, le 11 novembre ou à une date se rapprochant de ces deux époques.

Il serait à souhaiter dans l'intérêt aussi bien des propriétaires que des fermiers, qu'une entrée en jouissance uniforme fut adoptée pour éviter les difficultés si fréquentes entre fermier entrant et fermier sortant.

Supposons, en effet, un fermier entrant le 1^{er} mars. Il devra rester encore, pendant plus d'un an, en contact journalier avec le fermier sortant : Ce dernier a droit encore de récolter les blés d'hiver qu'il a semés au mois de novembre précédent ; il doit ensuite les faire battre et vendre le grain.

Tant que ces opérations ne seront pas effectuées, il restera dans la ferme, où il a droit, à certains logements

pour lui et à l'abri pour ses animaux et ses récoltes.

Il est bien rare que ce partage de la ferme, bien que réglé par les usages, n'amène pas de nombreuses difficultés, toujours délicates à solutionner.

A ce sujet on a pensé que le 1^{er} septembre serait le terme qui conviendrait le mieux.

Dans ce cas, le fermier sortant, serait tenu d'exploiter ses terres comme s'il ne devait pas quitter la ferme, et le fermier entrant rembourserait à dire d'experts, le prix des travaux de culture qui pourraient avoir été faits et la valeur des fourrages engrangés. Quant au fermier sortant, il quitterait le 1^{er} septembre, avec son troupeau, ses bestiaux, ses volailles, ne laissant que les chevaux nécessaires pour déblayer ses betteraves qu'il conduirait à la sucrerie ou ferait distiller immédiatement.

Actuellement, la date du 1^{er} mars paraît la plus adoptée et de plus en plus choisie.

Voici les différentes dates d'entrée en jouissance en usage dans le département de Seine-et-Marne, par canton.

Arrondissement de Coulommiers.

Coulommiers.	1 ^{er} mars, quelquefois le 11 novembre.
La Ferté-Gaucher	1 ^{er} mars.
Rebais	1 ^{er} mars.
Rozoy	1 ^{er} mars.

Arrondissement de Fontainebleau.

La Chapelle-la-Reine . .	23 avril, par les jachères.
Château-Landon. . . .	23 avril (Grande culture).
	1 ^{er} novembre (Terres détachées).

Fontainebleau.	1 ^{er} mars ou 1 ^{er} mai.
Lorrez-le-Bocage	1 ^{er} mars, quelquefois 1 ^{er} mai ou 25 décembre.
Montereau	1 ^{er} mars ou 1 ^{er} mai.
Moret.	1 ^{er} mai (Grande culture).
Nemours	11 novembre (Terres détachées).
	23 avril (Terres assolées).
	11 novembre (Terres non assolées).

Arrondissement de Melun.

Brie-Comte-Robert.	1 ^{er} mars, pour les mars.
	Pâques, pour les jachères.
Le Châtelet.	1 ^{er} mars.
	1 ^{er} avril ou Pâques pour jachères.
Melun	1 ^{er} mars pour les mars.
	1 ^{er} avril ou Pâques par les jachères.
	11 novembre, terres détachées.
Mormant	1 ^{er} mars.
	11 novembre (Terres sans bâti- ments).
	11 novembre. Pontault, Ozouer,
Tournan.	Roissy.
	1 ^{er} mai. Courquetaine, Ozouer- le-Voulgis, Liverdy.
	1 ^{er} mars (Autres communes).

Arrondissement de Provins.

Toutes les communes, le 1^{er} mars, sauf quelquefois :

Bray	23 avril.
Nangis	Quasimodo.
Donnemarie	11 novembre.

Arrondissement de Meaux

Claye.	11 novembre.
Crécy.	11 novembre ou 1 ^{er} mars.
Dammartin.	11 novembre.
Laferté-sous-Jouarre	1 ^{er} mars et 11 novembre.
Lagny	11 novembre.

Bail non écrit. — Les règles concernant l'entrée en jouissance suivant les usages locaux sont les suivantes :

1°. — *Bâtiment isolés.*

Il n'existe pas de règle spéciale pour l'entrée en jouissance des bâtiments ruraux, loués isolément et sans terres.

2°. — *Petite culture.*

L'entrée en jouissance des terres, près et vignes loués par parcelles ou par lots non assolés, a lieu le plus souvent le 1^{er} mars.

Lorsque la prise de possession se fait à l'automne, c'est alors le 11 novembre.

3°. — *Moyenne culture.*

Pour les petites exploitations et les lots de terres assolés, l'usage est de prendre le 1^{er} mars en observant les usages de la grande culture, quant à la division des soles et à la prise de possession.

4°. — *Grande culture.*

L'entrée en jouissance des fermes a lieu par les mars (1), ou par les guérets (sauf à tenir compte de la

(1) C'est-à-dire la sole de mars, composée de toutes les plantes

répartition des bâtiments et de la division des soles, ainsi qu'on le verra plus loin).

Dans le premier cas, le fermier entre le 1^{er} mars et prend de suite jouissance des soles des mars et des guérets à lever, comprenant les $\frac{2}{3}$ de la ferme. Il jouit des près et enclos et amène avec lui ses bestiaux et ses volailles.

Dans le 2^e cas, il entre le 1^{er} mai, prend jouissance de $\frac{1}{3}$ des terres pour faire jachères et n'amène que les chevaux nécessaires à cet effet.

Le fermier sortant garde ses vaches et ses volailles jusqu'au 24 juin même année.

L'usage dans le canton de Montereau est que le fermier garde son troupeau jusqu'au 1^{er} janvier.

Si le fermier entrant pratique la culture intensive, il est certain qu'il a le droit, en entrant par les guérets ou jachères, d'amener le matériel utile pour faire dès cette prise de possession de la première sole, la culture des bettraves ou plantes sarclées.

III. — Désignation.

Bail écrit. — Dans les baux écrits, la désignation de la ferme, des maisons d'habitation et d'exploitation, des dépendances et des terres est généralement faite minu-

que l'on sème à cette époque de l'année et principalement de blés et d'avoines.

tieusement, avec indication de la composition et de la nature des bâtiments ; la contenance par parcelle de terre, prés ou vignes, avec les noms de propriétaires voisins tenants et aboutissants, l'énonciation des territoires avec les lieux dits et les numéros du cadastre, enfin l'énonciation de la contenance totale.

Cette désignation est généralement suivie de la clause suivante :

« Ainsi au surplus que les dites terres et biens
« s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune
« exception ni réserve et sans garantie des contenances
« indiquées, la différence entre les contenances indiquées
« et celles réelles excéda-t-elle un vingtième en plus ou
« en moins, devant faire le profit ou la perte des pre-
« neurs sans recours contre le bailleur. »

Bail non écrit. — Par cela même que le bail est verbal et non constaté par écrit, la désignation ne l'est pas.

Règles communes.

Qu'il s'agisse d'un bail écrit ou d'un bail non écrit, la loi impose au bailleur à ferme l'obligation de faire jouir le fermier.

D'où ces trois conditions :

- 1^o Délivrer la chose ;
- 2^o L'entretenir pour que cette chose serve à l'usage pour lequel elle est louée ;
- 3^o En faire jouir paisiblement le preneur ; c'est-à-dire

lui garantir la jouissance paisible de la contenance portée au contrat, si le bail est écrit.

IV. — Assolement.

Assoler signifie partager les terres labourables d'une ferme pour les semer diversement ou les laisser reposer quand on veut faire une raisonnable culture.

L'assolement est triennal et comprend :

La sole des blés,

La sole des mars,

Et la sole des Jachères.

Autrefois le fermier ne pouvait dessoler en cours de bail, il était tenu d'observer l'assolement, tandis que d'après les usages nouveaux, en ce qui concerne du moins la région de la Brie, on peut dessoler, sauf à remettre en soles dans les dernières années de jouissance.

Pour l'usufruitier qui cultive lui-même, la permanence de l'assolement peut s'imposer, sa jouissance prenant fin avec l'époque incertaine de son décès.

On ne peut se soustraire au principe qui oblige à rendre les biens à fin de jouissance dans l'état où ils ont été pris, et ce principe reçoit son application, non seulement pour l'assolement proprement dit, mais encore pour la composition des soles et spécialement pour les prairies artificielles à laisser à la fin de la jouissance, si on en a trouvé lors de la prise de possession.

Par suite des transformations de culture, de nouveaux usages se sont introduits dans la façon de cultiver en Brie :

Culture ancienne.

L'assolement est triennal.

Pour le blé on donne 3 labours ;

Id. pour le seigle et les escourgeons ;

Un seul pour l'avoine et les mars.

On cultive également au moyen d'un déchaumage exécuté après moisson et complété par un labour de 15 à 25 centimètres suivant la nature du sol.

La fumure des blés se fait sur le pied de 25 à 30.000 kg. à l'hectare.

Culture intensive.

Dans le nouveau mode de culture l'assolement est aussi triennal, mais la sole des Jachères ne reste pas improductive, et est occupée par la betterave ou les plantes sarclées, — puis vient la sole des blés, et ensuite la sole des mars ou avoine.

Ces récoltes sont semées sur un labour de 15 à 25 cm. de profondeur, suivant la nature du sol, précédé d'un déchaumage artificiel, exécuté aussitôt après la moisson.

Dans la sole des betteraves ou plantes sarclées, on emploie la fumure organique, représentée par le fumier de ferme à raison de 25 à 30.000 kilogrammes à l'hectare,

comme dans la culture ancienne, et on complète par des engrais chimiques (acide phosphorique, azote assimilable sous forme de nitrate de soude, ou sulfate d'ammoniaque), dans des proportions variables suivant la nature et les besoins du sol.

400 à 500 kilogrammes à l'hectare de superphosphate, et 150 à 200 kilogrammes à l'hectare de nitrate de soude ou sulfate d'ammoniaque, ou mélange des deux matières par 1/2.

En principe la sole des blés ne reçoit ni fumure ni engrais à moins que la récolte ne soit compromise par le mauvais temps.

On lui donne alors 100 à 150 kilogrammes à l'hectare de nitrate de soude semé en couverture au printemps.

Pour les avoines, on emploie généralement un mélange de superphosphate de soude et de sulfate d'ammoniaque, dans des proportions diverses, généralement ainsi composé par hectare 3 à 400 kilogrammes soit de nitrate de soude ou de sulfate d'ammoniaque.

Les engrais de potasse ne sont employés dans le canton de Montereau qu'à titre exceptionnel et pour la culture de betterave très intensive.

En somme, en Brie et notamment dans le canton de Montereau c'est maintenant la culture des betteraves qui forme le point de départ de l'assolement, et l'emploi des engrais ajoutés aux fumiers a donné naissance à un assolement triennal qui ne ressemble en rien à l'ancienne culture.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

I. — Délivrance

Le bailleur est tenu de délivrer les immeubles ruraux qui forment l'objet du bail à ferme (art. 1419).

Cette obligation est de l'essence du contrat et non seulement de sa nature, car pour en jouir il faut nécessairement que les Immeubles soient livrés au preneur.

La délivrance doit se faire au temps convenu par le bail, et en l'absence de convention à cet égard, aux époques fixées par l'usage des lieux.

Le bailleur doit délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce et avec tous ses accessoires actuels.

Par accessoires, on doit entendre les constructions, plantations, etc. qui se trouvent sur le fonds et ensuite tout ce qu'il est d'usage d'abandonner au fermier pour son exploitation, tels que les fumiers, pailles, fourrages, etc.

Cependant, si le fermier entrant, soit par suite d'une convention ou pour tout autre motif ne trouvait dans la ferme ni pailles, ni fumiers, ni fourrages, il est évident qu'on ne pourrait l'obliger à en fournir au propriétaire ou au fermier entrant à l'expiration du bail.

Le Bailleur, devant délivrer les bâtiments loués en bon état de réparations pour que la jouissance soit parfaite, doit faire les réparations nécessaires, mêmes celles dites locatives.

Mais c'est une obligation à laquelle on peut déroger, ainsi le locataire peut consentir à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent.

Il peut demander qu'un état de lieux soit fait afin de rendre ces lieux à la fin du bail conformément aux indications de cet état.

La simple déclaration par le locataire, conformément à l'usage, « d'avoir vu et visité », ne dispenserait pas le bailleur, de délivrer la chose en bon état de réparations, ceci étant une clause réputée de style.

Cependant, le locataire qui au moment du bail a déclaré bien connaître les lieux loués et qui a pendant un certain temps, joui de ces lieux, tels qu'ils étaient décrits dans un état dressé à la suite du bail sans élever de réclamations, peut être déclaré mal fondé à demander plus tard au propriétaire l'exécution des travaux nécessaires suivant lui pour que la chose soit en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'alluvion doit-elle être considérée comme accessoire

de la chose et profiter au fermier lorsqu'elle survient pendant le cours de son bail?

Certains auteurs, parmi lesquels se trouve Troplong (1), accorde au fermier le droit de jouir de cette alluvion, sans augmentation de fermage; Pothier au contraire (n° 278) refuse ce droit au fermier.

Duranton (T. XVII, n° 81) fait une distinction qui paraît plus juste, et indique que le fermier profitera de l'alluvion, si le prix du bail n'est pas fixé à tant la mesure; sinon, il devra être augmenté proportionnellement.

Même question pour le droit de chasse.

Le droit de chasse est-il, en l'absence de toute stipulation compris dans les accessoires des domaines ruraux?

Duranton (T. 4, n° 286) accorde ce droit au fermier.

Duvergier (T. 1, n° 73) et quelques autres sont du même avis.

La Jurisprudence (2), cependant, s'est prononcée pour la négative et c'est l'opinion qui semble avoir été admise et qui est admise en Seine-et-Marne où la chasse a une réelle valeur, à cause de la proximité de Paris, et l'abondance du gibier.

(1) Troplong, *Du louage*, I, n° 190 et II, n° 240.

(2) Angers, 14 août 1826, Sirey, 27, II, 4. — Cassation, 4 juillet 1843, Sirey, 45, I, 774. — Rennes, 22 mars 1861, Sirey, 61, II, 406. — Cassation, 5 avril 1866, Sirey, 66, I, 402. — Troplong, I, n° 161. — Marcadé, art. 1719-1720. — Aubry et Rau, IV, § 363, texte et note 2, page 470.

Le fermier a droit aux produits annuels du fonds, et a droit de jouir des accessoires, tels que les bâtiments et remises. Or, la chasse n'est pas un produit du fonds dans une ferme ; c'est un droit voluptuaire auquel peut avoir droit l'usufruitier mais non pas le fermier.

D'ailleurs, dans les beaux écrits, la réserve en est toujours faite, ce qui met fin à toute contestation.

Néanmoins, à défaut de stipulation expresse, on doit considérer le droit de chasse comme réservé au bailleur.

Le droit de pêche doit, comme le droit de chasse être réservé au propriétaire, à moins qu'il ne s'agisse d'étangs empoisonnés, dont le poisson forme un revenu certain et important (1).

Le bailleur est tenu de délivrer le fonds rural en entier, garantissant la contenance indiquée au bail.

Les règles de délivrance, sont à peu près les mêmes qu'en matière de vente et l'art. 1765, nous renvoie aux principes de la vente, 1617 et suivants.

Si dans le bail à ferme, dit l'article 1765, on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, il n'y a lieu à diminution ou augmentation de prix pour le fermier que dans le cas et suivant les règles exprimées au titre « De la vente ».

Il importe de distinguer :

(1) Rouen, 13 juin 1844, Sirey, 44, II, 329. — Troplong, I, 163.
— Marcadé, art. 1719-1720.

Le Bail est-il fait à raison de tant la mesure avec indication de la contenance de l'héritage, le Bailleur est obligé de délivrer au fermier, si celui-ci l'exige, la quantité indiquée dans le bail, et si la chose n'est pas possible, ou si le fermier ne l'exige pas, le bailleur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle des fermages (1617).

Si, au contraire, l'héritage affermé se trouvait être d'une contenance plus grande que celle exprimée, le fermier aurait le choix ou de fournir un supplément de fermages, ou de se désister du contrat si l'excédant était de $1/20$ au-dessus de la valeur de la contenance déclarée (art. 1618).

Si la contenance est supérieure au chiffre indiqué, le fermier ne peut forcer le bailleur, à limiter la ferme à la contenance déclarée.

Il en est de même si la contenance est inférieure à $1/20$, mais le fermier pourrait faire prononcer la résiliation du bail, en prouvant que le déficit l'empêche d'atteindre le but qu'il s'était proposé en affermant.

Dans les autres cas, soit qu'un héritage limité ait été l'objet du bail, soit qu'il porte sur des fonds distincts et séparés, soit que la désignation commence par la mesure ou par l'indication de l'Immeuble suivi de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de fermage en faveur du bailleur pour l'excédent de mesure, ni à aucune diminution de ce même fermage pour moindre mesure, qu'autant que la diffé-

rence entre la mesure réelle et celle exprimée au bail est de $1/20$ en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité de l'héritage, s'il n'y a stipulation contraire (art. 1619).

Pour éviter toutes difficultés, le propriétaire de ferme loue généralement sans garantie de contenance et selon la formule indiquée plus haut au paragraphe « Désignation ».

Le preneur ne peut se désister de sa location dans le cas où le bail donne au fonds, une contenance plus grande ou plus petite.

L'article 1765 nous dit que, dans ce cas, il y aurait lieu à augmentation ou diminution de prix : Or, c'est à tort ici qu'on assimile le preneur à l'acquéreur, ce dernier pouvant se désister s'il ne veut pas payer le supplément de prix (art. 1618 et 1620).

Comme dans la vente, l'action en supplément de fermages de la part du bailleur, doit être intentée dans l'année à partir du jour du contrat, à peine de déchéance (1622).

Si le fermier usait de la faculté de faire résilier le bail, il pourrait demander la restitution des frais et même des dommages-intérêts en cas de faute de la part du bailleur.

En outre, c'est au propriétaire à mettre son fermier en jouissance des immeubles loués, et celui-ci ne pourrait empêcher cette mise en jouissance, en offrant de payer des dommages-intérêts.

Cependant, si le bailleur excipait d'une impossibilité (Incendie, Expropriation pour cause d'utilité publique), cette entrée en jouissance n'aurait pas lieu et le bailleur ne serait pas responsable.

Le retard peut donner naissance à des dommages-intérêts s'il est imputable au propriétaire.

Ces dommages-intérêts se déterminent suivant les principes des articles 1146 et suivants.

II. — Entretien de la chose louée.

Le bailleur est tenu, d'entretenir la chose louée pour qu'elle puisse servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il est évident que par une convention, cette obligation pourrait être modifiée et même mise à la charge du fermier.

Le bailleur est tenu, pendant le cours du bail, de faire les réparations nécessaires autres que celles locatives, il en résulte :

Que si, par l'obligation de délivrer, le bailleur est tenu de mettre les bâtiments en bon état de toutes réparations par l'obligation d'entretenir, il n'est tenu que de celles nécessaires pour l'usage des fermiers, autres que celles locatives, qui, elles, restent à la charge de ces derniers.

Les réparations locatives sont donc une charge de la jouissance ; il y a donc lieu de distinguer, entre ces réparations et celles n'ayant pas ce caractère.

(Ceci sera fait plus loin lorsque nous examinerons les obligations et devoirs du preneur).

Le bailleur ne peut se refuser à faire les réparations avant l'entrée en jouissance, et le preneur serait en droit d'obtenir une condamnation exécutoire par provision (Code procédure, art. 135), qui l'autoriserait à faire lui-même ces réparations si le bailleur ne voulait y procéder.

Il importe donc que le bailleur fasse au cours du bail les réparations qui seraient nécessaires pour la conservation de ses immeubles et l'usage des fermiers ; mais ces travaux peuvent être de longue durée, gêner l'exploitation et cependant être urgents.

Pour concilier les parties, l'art. 1724 indique que ces travaux ne pourront durer plus de 40 jours, à moins de conventions contraires dans le bail ; au delà de 40 jours, le fermier serait autorisé à se faire indemniser.

Cette indemnité sera due proportionnellement à la partie de la chose dont il a été privé pendant le temps qu'ont duré ces réparations et même, si ces réparations occasionnent une impossibilité de jouissance, il pourrait demander la résiliation du bail. A cet égard, on s'est demandé si le fermier pouvait s'opposer aux travaux de réparation à la charge du propriétaire.

S'il s'agit de réparations dites nécessaires, le fermier, en raison de la gêne et de l'incommodité que les travaux lui apportent, pourrait s'y opposer, mais il supporterait la diminution de jouissance (Duvergier, n° 297).

S'il s'agit de réparations urgentes, qui ne puissent être différées, le fermier doit les souffrir (art. 1724). Dans ce cas, l'obligation du propriétaire devient un droit et il est autorisé à faire les travaux, même malgré la résistance du preneur.

Il est bon de faire remarquer qu'il ne s'agit, ni de grosses réparations, ni de travaux de construction ou de changements que le propriétaire voudrait faire dans son propre intérêt, et qu'il n'aurait pas droit d'exécuter, attendu le droit du fermier d'avoir la jouissance paisible des immeubles à lui loués.

III. — Faire jouir le fermier de la chose louée.

Dans la nature même du contrat du bail à ferme, le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le fermier pendant la durée du bail, il doit donc s'abstenir de tous les actes qui pourraient apporter un trouble et assurer à son fermier une jouissance complète.

Cette obligation de faire jouir paisiblement, comprend donc la garantie de tout trouble provenant :

Soit du vice propre de la chose ;

Soit des faits personnels du bailleur ;

Soit des cas fortuits, soit de la gêne apportée par des travaux de réparations indispensables ;

Soit enfin du fait des tiers.

1^o — *Garantie des Vices.*

Le bailleur doit garantir le fermier des vices des immeubles loués, ceci résulte de l'art. 1721.

« Il est dû garantie au preneur pour tous vices ou « défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, « quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors « du bail. »

Les vices dont il est ici question, ne sont pas ceux qui rendent la jouissance moins commode ou qui apportent une simple gêne dans l'usage (Pothier, *Du louage*, n^o 110, Troplong, n^o 196).

Il faut que le fermier puisse jouir utilement du fonds affermé et s'il résulte des vices ou défauts quelque perte de la part du preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser (art. 1721).

Et si la découverte des vices empêche le fermier de jouir utilement des fonds affermés, il peut demander la résiliation du bail.

Si cependant le contrat contient une clause déchargeant le propriétaire de toute garantie à propos de ces vices, ou si le fermier les connaissait au moment de la signature de l'acte, ce dernier n'aurait aucune action contre son propriétaire pour le préjudice à lui causé. Il faut donc qu'il s'agisse de vices cachés.

L'action en garantie contre le bailleur existerait si l'usage de la chose louée était diminué, quand bien

même cette diminution ne porterait que sur une partie du fonds, le fermier ayant droit à une jouissance complète et paisible (Duvergier, I, 339).

Il suffit, dit Troplong, que l'objet loué ne remplisse pas le but du preneur, par suite de quelque vice inhérent, pour qu'il fasse résoudre le bail et soit dispensé de payer le prix.

Toute la question sera donc de savoir quelle est la gravité du vice ou du défaut allégué comme cause de garantie.

Si cette gravité est telle qu'elle rende la chose impropre à son usage, ou qu'elle diminue tellement cet usage que le preneur n'aurait pas loué, il y a lieu à garantie ; peu importe que le propriétaire ait connu les vices ou les ait ignorés.

Les articles 1646 et 1648 en matière de vente font une distinction :

Si le vendeur connaissait les vices, il doit, outre la restitution du prix, des dommages-intérêts.

S'il ne les connaissait pas, il doit uniquement la restitution du prix et des frais de la vente.

Nous estimons qu'en matière de bail, on doit suivre la même règle, malgré les termes de l'art. 1721 qui semble indiquer une solution contraire.

Nous pensons donc qu'il y a lieu de dire que le bailleur ayant ignoré les vices ne doit pas être contraint à payer des dommages-intérêts.

Cette opinion paraît être équitable, c'était celle enseignée en droit Romain.

Le bailleur doit garantir les vices survenus postérieurement au contrat tandis que le vendeur ne les garantit pas.

Cette différence provient, ainsi que l'enseigne Pothier, *Louage* (I, n° 112) de ce que dans la vente, la chose elle-même est l'objet du contrat, tandis que dans le bail, ce n'est pas proprement la chose louée, mais plutôt la jouissance de la chose qui se continue pendant le contrat.

En ce qui concerne les vices survenus depuis le contrat, le bailleur ne pourrait être condamné à des dommages-intérêts, puisqu'il ne les connaissait pas au moment de la confection du contrat.

Le bailleur est tenu de n'apporter aucun trouble à la jouissance et est tenu de faire cesser les troubles que des tiers peuvent apporter.

Le bailleur doit donc s'abstenir de tout acte pouvant troubler la jouissance du preneur ; il ne pourrait pendant le bail changer la forme de la chose (art. 1723) ; ainsi, il ne pourrait convertir une prairie en terres labourables, défricher un bois ou reboiser une terre.

Le fermier a droit de jouir du fonds loué dans l'état où il était au moment de sa location et peut s'opposer à ce qu'il soit modifié.

Les conventions peuvent apporter des changements à cette obligation, et les baux à ferme contiennent souvent diverses clauses, réservant au bailleur droit, soit de vendre diverses parcelles, soit d'en échanger, soit d'en planter en bois.

Mais ici ce n'est pas le trouble de jouissance dans le sens de l'article 1723, ce sont des conditions imposées, qui le sont le plus souvent à l'avantage du fermier afin de faciliter sa culture, supprimer des enclaves, redresser des chemins, ou même compléter le domaine.

Quant aux troubles venant des tiers, la loi distingue entre les troubles de fait et les troubles de droit.

Le bailleur ne répond pas des troubles de fait (art. 1725), tandis qu'il répond des troubles en droit.

Le trouble, en effet, peut consister dans une simple voie de fait, sans que l'auteur de ce trouble prétende avoir un droit sur le fonds.

Le bailleur ne répond pas de ce trouble, c'est au preneur à se défendre personnellement, c'est sa jouissance qui est attaquée, et ces troubles proviennent le plus souvent d'un défaut de surveillance ou d'une vengeance de voisin.

Il n'en est pas de même des troubles de droit ; c'est-à-dire, par exemple, d'une action intentée contre le propriétaire et concernant le fonds.

Ce trouble de droit, prévu par les art. 1726 et 1727, est donc la prétention élevée par un tiers, d'avoir, sur tout ou partie de la chose louée, un droit réel, — l'exercice de ce droit par le tiers, peut aboutir à une éviction totale ou partielle : c'est-à-dire que le preneur pourra être dépossédé de tout ou partie des biens loués, par ce tiers, au cas où ce dernier gagnerait son procès en trionphant dans ses prétentions.

Quelles vont être les suites de cette éviction ?

D'après l'art. 1726 en cas d'éviction partielle il n'y aurait qu'une seule conséquence ; le droit pour le preneur à une diminution proportionnelle de loyer ; mais il ne faut pas s'en tenir là, et il faut appliquer les principes généraux sur le défaut d'exécution des contrats synallagmatiques.

Au contraire, en cas d'éviction totale le bail devra être résilié et le preneur aura droit, en outre, à des dommages-intérêts.

Donc, si le bailleur n'était évincé que d'une partie de la chose louée, le preneur pourrait réclamer une diminution de fermages ou même, selon les circonstances, la résiliation du bail et des dommages-intérêts.

Et si le preneur subissait une éviction totale, il pourrait demander la résiliation et des dommages-intérêts.

Supposons qu'un tiers veuille intenter une action concernant la propriété du fonds. S'adressera-t-il au bailleur ou au fermier (art. 1726-27).

Si l'action est intentée contre le fermier, celui-ci peut, ou rester en cause en appelant le bailleur en garantie, ou déclarer qu'il n'est pas propriétaire, faire connaître le bailleur et demander en justifiant de sa qualité de locataire d'être mis hors de cause.

L'action sera alors intentée contre le bailleur quand bien même celui-ci refuserait de prendre fait et cause pour son fermier.

Mais le preneur peut avoir intérêt à rester dans l'ins-

tance, soit afin de faire statuer par le jugement sur son recours, soit pour proposer de son chef tous moyens de défense et empêcher encore une collusion possible entre les tiers et le bailleur.

Si le trouble existe et que le bailleur n'ait pu le faire cesser, ce dernier doit une indemnité.

Quelle est-elle ?

Comme nous venons de le dire plus haut, l'art. 1726 parle d'une diminution proportionnelle, et cette rédaction est incomplète en ce sens qu'il y a lieu de distinguer entre éviction totale et éviction partielle.

Le fermier peut aussi, suivant les circonstances, réclamer la résiliation du bail :

Il peut donc exiger dans tous les cas des dommages-intérêts et on doit au fermier la réparation complète du préjudice à lui causé.

En cas d'éviction partielle comment doit-on calculer l'indemnité ?

C'est la valeur locative fixée au bail qui doit servir de base ; peu importe l'augmentation ou la diminution survenue depuis.

Cependant, si la valeur locative avait augmenté, cette augmentation entrerait en ligne de compte, pour le calcul des dommages-intérêts que le bailleur doit au fermier, lesquels doivent comprendre, outre la perte, le gain dont ce dernier est privé (Troplong, II, 279).

Dans tous les cas, pour avoir droit au recours en garantie, il est nécessaire que le trouble ou l'empêchement

soit dénoncé au propriétaire et que ce dernier soit mis en cause.

Toutefois, le fermier pourrait encore prétendre à la garantie, malgré le défaut de dénonciation, s'il parvenait à prouver que le bailleur, eût-il été averti, ne pouvait utilement s'opposer à l'éviction.

De plus, il faut que la cause de l'éviction soit antérieure au bail, ou si elle est postérieure qu'elle soit imputable au bailleur : Supposons, par exemple, une expropriation pour cause d'utilité publique ; dans ce cas, le bailleur sera tenu de faire une diminution de fermage, mais ne saurait être tenu de dommages-intérêts, la faute ne lui étant pas imputable.

Il faut aussi que la cause d'éviction n'ait pas été prévue par le contrat du bail ; un fermier qui l'aurait connue au moment de la signature de l'acte ne pourrait rien réclamer de ce chef.

Les parties auraient le droit de prévoir au bail et de signaler la menace d'une éviction partielle et dire que le fermage ne subirait pas de réduction : ceci n'a rien de contraire aux lois. Mais les parties ne pourraient stipuler que le fermage continuerait d'être payé en cas d'éviction totale. Car cela ne serait plus un contrat de louage où il y a une jouissance offerte en échange d'un fermage dû ; ce serait là une véritable donation, et, en outre, une convention de cette nature serait nulle.

CHAPITRE III

OBLIGATIONS DES FERMIERS

Aux termes de l'art. 1728, commun à tous les baux, le preneur est tenu :

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Le preneur d'immeubles ruraux a donc des obligations dont les unes sont relatives à la jouissance et les autres au paiement.

Ces obligations, nous allons les examiner au fur et à mesure qu'elles se présentent généralement dans les baux écrits.

A l'obligation de payer le prix se rattache la question du privilège du bailleur sur laquelle nous reviendrons plus tard.

Outre les conditions générales imposées à tout fermier

par la loi, celui-ci doit se conformer à toutes celles qui lui sont imposées par le bail, et qui, aux termes de l'article 1134, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles seront en fait nombreuses et peuvent varier suivant les lieux et les cas ; nous nous bornerons à examiner celles qui sont d'usage courant dans les baux à ferme de Brie et notamment dans la Région de Montereau, en ayant soin d'indiquer en même temps les usages locaux en cas de bail non écrit.

I. — Obligations relatives à la jouissance.

1. — *Condition d'habiter la ferme et de la garnir.*

« Le fermier habitera par lui-même les bâtiments de
« la ferme et les tiendra constamment garnis de meubles
« et objets mobiliers, chevaux, troupeaux, bestiaux, et
« instruments aratoires à lui appartenant en quantité et
« valeur suffisantes pour l'exploitation de la ferme, la
« sûreté du fermage et la garantie de ses engagements. »

La condition d'habiter la ferme ne veut pas dire que le fermier sera tenu de résider sur les lieux mêmes, ni qu'il exploitera de ses propres mains, mais qu'il surveillera et dirigera l'exploitation, et qu'il sera le véritable fermier.

Il a donc pouvoir de se faire remplacer par un repré-

sentant à gages (Nancy, 12 juin 1840 (1). Troplong, II, 668).

Le fermier à qui il a été défendu de sous-louer n'est pas davantage tenu d'occuper la ferme lui-même, il peut la faire habiter, comme il a été dit plus haut, par des gens qui rempliront ses obligations au point de vue de la bonne culture, et sera tenu lui-même de la surveillance et de la direction.

Cette solution, ainsi que l'indique Guillouard (II, n° 524) a une réelle importance pratique, car, souvent à la fin du bail, le fermier peut se trouver à la tête de deux exploitations, la ferme qu'il va quitter et celle dans laquelle il est entré, un an ou deux ans après l'expiration du bail de l'autre ferme.

Pothier (*Louage*, n° 204) indique : Que l'obligation de garnir la ferme est de la nature du bail, car le fermier étant obligé de jouir de la ferme en bon père de famille, et de la bien cultiver, il s'en suit qu'il doit avoir tout ce qui est nécessaire à sa culture.

D'après l'article 1766, le fermier doit garnir la ferme de tout ce qui est nécessaire pour assurer une bonne culture.

L'obligation imposée au fermier, semble donc avoir pour but d'assurer une bonne culture plus encore que de garantir le privilège du bailleur, tandis que l'obligation du locataire de maison (art. 1752) est plus large, puisque

(1) *Journal du Palais*, 1840, 669.

ce dernier est obligé de garnir de meubles suffisants pour répondre des loyers.

Les propriétaires ont donc raison lorsqu'ils stipulent dans les baux, que la ferme sera constamment garnie de meubles, effets mobiliers, chevaux, troupeaux, bestiaux, ustensiles aratoires, à eux appartenant, de suffisante quantité et valeur, pour l'exploitation de la ferme, la sûreté des fermages et la garantie des engagements du fermier.

On dit que tous ces objets mobiliers doivent appartenir au fermier, de façon à ce que, conformément à l'art. 2102, le propriétaire puisse exercer son privilège, et ce privilège ne pourrait s'exercer en effet sur des effets mobiliers déposés ou loués, lorsque le déposant ou le propriétaire des objets a fait signifier au bailleur son droit de propriété.

Cette différence, entre l'art. 1766 qui ne parle que des bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation et l'article 1752 qui parle de garnir les lieux loués de meubles suffisants pour répondre des loyers, s'expliquait par le motif qu'en donnait Pothier : « Le bailleur a pour garantie les fruits de l'héritage » (*Louage*, 204).

L'obligation de garnir la ferme (Guillouard, II, 516) est aujourd'hui plus étendue et le bailleur serait en droit de demander que le mobilier agricole soit suffisant pour répondre des loyers en tenant compte de ce que, à côté du mobilier, il a un autre gage : les récoltes de la ferme.

En effet, l'art. 2102 indique, que le privilège du bailleur

pour sûreté des fermages porte aussi bien sur le mobilier qui garnit la ferme que sur le fruit des récoltes.

II. — Condition d'entretenir les bâtiments.

Réparations locatives.

« Le preneur entretiendra les bâtiments de toutes les réparations locatives et les rendra à la fin du bail, conformément à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre le bailleur et lui et aux frais de ce dernier dans le délai de... »

Le fermier est tenu de faire les réparations locatives (art. 1754), ceci s'applique aux baux à ferme comme aux baux à loyer.

Il doit les exécuter aussitôt que le besoin s'en fera sentir ; si elles sont urgentes, il doit les faire le plus tôt possible en vertu de son obligation de jouir en bon père de famille ; cela importe pour la conservation de l'immeuble, et le propriétaire pourrait l'y contraindre.

Si elles ne sont pas urgentes, le fermier est libre de choisir l'époque où il lui plaira de les exécuter ; il peut ne les faire qu'à la fin de son bail.

Si cependant les réparations étaient causées par la vétusté ou la force majeure (art. 1755), elles ne seraient pas à sa charge.

La vétusté, c'est l'usure naturelle des objets loués ; la force majeure, ce sont les circonstances accidentelles qui

ont dégradé la chose louée. Il importe toutefois de ne pas confondre vétusté avec l'état de détérioration qui proviendrait d'une série de négligences du locataire, qui aurait ainsi accéléré l'usure de la chose louée, car dans ce cas le locataire est responsable. Par exemple, le locataire est responsable des dommages causés par l'humidité s'il est établi que cette humidité a été provoquée et entretenue par le fait du locataire, qui a maintenu les lieux dans de mauvaises conditions de fermeture et d'aération.

(Paris, 28 août, 1873, Sirey, 73, II, 256).

L'art. 1754 contient l'énumération des réparations locatives ou de menu entretien, dont le locataire est tenu à moins de clause contraire, mais ne s'applique qu'aux baux à loyer. En ce qui concerne les baux à ferme, le Code est resté muet et c'est là un des cas d'application de l'usage des lieux.

D'après les usages du canton de Montereau, ces réparations s'appliquent aux âtres, chambranles, croissants, contre-cœur, tablettes de cheminées, et tablier de ventouses.

Aux pavés, carreaux en terre cuite, briques, évier ou pierres à laver la vaisselle, lorsqu'ils ne sont qu'ébranlés, déplacés, ou qu'il n'y a qu'une faible quantité de cassés ;

Aux bornes pour garantir le portail des portes cochères et charretières et aux pavés des cours.

Aux rampes des escaliers.

Aux papiers de tenture des appartements, aux lam-

bris, croisées, volets, contrevents, portes, placards et autres menuiseries, lorsqu'ils sont brisés ou endommagés du fait du locataire.

Dans la pratique, pour la dégradation des papiers consistant en taches et trous de clous, on fixera une indemnité de dépréciation à cause des difficultés de réassortir les dessins et nuances du papier.

Aux vitres, œils-de-bœuf, châssis en plomb ou en bois, lorsqu'ils sont brisés, même si le dégât est occasionné par la grêle, si le locataire était à même de les garantir au moment de l'événement en fermant les contrevents, persiennes ou jalousies.

En 1888, à la suite d'orages de grêle qui ravagèrent le canton de Montereau et les environs, de nombreuses difficultés s'élevèrent entre propriétaires et locataires au point de vue de la réparation des vitres brisées.

Les propriétaires virent là un cas de force majeure à la charge des locataires, et les locataires prétendaient imposer ces réparations aux propriétaires.

Pour éviter les procès, les propriétaires prirent à leur charge les vitres des châssis et autres ouvertures qui n'étaient pas garanties par des fermetures et les locataires firent remplacer à leurs frais les carreaux qu'ils auraient pu garantir.

L'usage depuis, a consacré cette manière de procéder et la commission de 1900 a cru devoir l'indiquer dans la nomenclature des réparations locatives.

Au recrépiement des bas de murailles des bâtiments à la hauteur de 1 mètre du sol.

Aux cordes et chaînes des puits et citernes, lorsqu'elles appartiennent, aux propriétaires.

Aux gonds, targettes verrous, crochets, pitons, serrures et à toutes espèces de fermetures.

Aux treillages des jardins.

Au ramonnage des cheminées.

(Il s'agit ici du ramonnage à accomplir à la sortie sans préjudice de ceux à accomplir au cours du bail).

Le locataire est également tenu de faire remettre les tuiles aux couvertures, s'il est prouvé qu'elles ont été cassées ou déplacées par lui ou ses gens.

Le curage des puits incombe au propriétaire, mais le locataire est tenu de retirer les objets qu'il y aurait laissé tomber (art. 1736).

Parmi les réparations locatives à faire aux terres, on peut citer :

L'entretien et le curage des fossés et des rûs.

Ceci forme le plus souvent une des conditions du bail :
« Le fermier sera tenu d'entretenir en bon état les fossés
« et vidanges qui bordent les biens loués, et tous autres
« qui seront établis pour l'assainissement desdits biens. »

On doit y ajouter suivant les usages :

Les réparations à faire à l'aire des granges, aux mangeoires, aux rateliers des écuries, et à l'aire et voûte du four à pain, ainsi qu'à la porte en tôle qui ferme ce four.

Le curage des mares, si les eaux le permettent, dans

l'année qui précède le dernier ensemencement du fermier.

Et les réparations aux bouges des granges, planchers en bois ou parquets destinés au battage des grains.

Etat des lieux.

D'après l'article 1730, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou ce qui a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'art. 1731 ajoute, « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire. » — D'après les usages locaux, les visites et états des lieux nécessités par l'examen des réparations locatives doivent être faits le dernier jour du bail, avant le départ du fermier.

Dans le cas où ces visites et examen des lieux ne seraient pas faits à cette date, il n'y aurait cependant pas de déchéance. Il y va de l'intérêt du propriétaire, car si celui-ci laisse enlever les meubles des lieux loués, il perd le privilège qui lui est accordé par l'art. 2102 pour le montant des réparations locatives, ce qui n'est pas sans inconvénient, en cas d'insolvabilité du locataire.

Le fermier répond des dégradations ou des pertes qui

arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (art. 1732).

Le fermier est donc responsable des réparations locatives :

Si la chose périt en tout ou en partie par cas fortuit, il est libéré en tout ou en partie de son obligation de restitution.

Si la chose périt en tout ou en partie par sa faute, ou par celle des personnes qui habitent la maison, telles que sous-locataires, domestiques, enfants (art. 1735) il doit au bailleur l'estimation du dommage que cette perte lui a causé.

S'il y a un état des lieux, son obligation est réglée par cet état.

S'il n'y en a pas, il a reçu les choses en bon état de réparations locatives, il doit les rendre telles, sauf la preuve contraire.

L'article 1733 ajoute que les locataires répondent de l'incendie.

Nous examinerons cet article en relatant la clause qui oblige le fermier à s'assurer.

L'Art. 1731 indique, comme nous l'avons vu plus haut, que le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, et qu'il doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire.

Quelle est la portée de ce texte sur lequel les auteurs ne sont pas d'accord :

D'après Laurent, ce texte doit être entendu littérale-

ment, et la présomption que l'immeuble a été reçu en bon état, ne porte que sur l'état des réparations locatives ; le preneur ne serait donc tenu que des réparations locatives et serait dispensé de faire les autres (1).

D'après d'autres auteurs (2), le preneur est présumé avoir reçu en bon état de réparations, même locatives, et la présomption de la loi s'étend à toutes les réparations, de sorte qu'il est tenu de toutes ces réparations, locatives ou autres, et à l'appui de cette opinion, ils forment cet argument *a fortiori* : « Si la loi présume que
« le preneur n'aurait pas accepté la chose louée sans
« faire constater la nécessité de menues réparations, elle
« doit à plus forte raison décider qu'il aurait fait constater
« les dégradations plus graves, s'il en avait existé. »

Nous sommes d'avis que cette dernière opinion, doit prévaloir, et nous disons que le preneur qui n'a pas fait d'état de lieux, a accepté, par ce fait même comme satisfaisante, la situation de l'immeuble, le considérant en bon état de réparations, même locatives.

III. — Condition de laisser faire les grosses réparations ou constructions.

« Le fermier laissera faire les grosses réparations ou
« constructions qui seront nécessaires pendant toute la

(1) XXV, n° 272.

(2) Colmet de Santerre, VII, p. 257. — Gouillard, *Du louage*, I, p. 244.

« durée du bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de fermage quelle que soit la durée des travaux.

« Il sera tenu de faire, avec ses voitures, chevaux et charretiers, les transports, chargements et déchargements de matériaux à ce destinés.

« Il est cependant convenu que ces charrois ne pourront être réclamés en temps de moisson ou de semailles et dans un rayon de plus de... myriamètres de la ferme. »

Toutes les réparations à faire à l'immeuble, en dehors de celles dites locatives, sont à la charge du propriétaire. Mais il a été jugé que si par une clause spéciale, le fermier était chargé de toutes les réparations d'entretien, il devrait faire outre les réparations locatives, celles qui peuvent être réputées d'entretien, en s'inspirant de l'art. 606 du Code civil (Bordeaux, 6 janvier 1843, Sirey, 43, II, 233). Ces réparations, en tenant compte des articles 605 et 606, peuvent se diviser en grosses réparations et réparations d'entretien.

Le bailleur est tenu de toutes les réparations nécessaires, quelle que soit la cause qui ait rendu ces réparations nécessaires.

Mais le fermier peut être gêné par les ouvriers et par la durée des travaux, et à cause de cela il peut désirer que les travaux ne se fassent pas ou soient retardés pour être faits à sa sortie. D'un autre côté, le propriétaire en raison de l'urgence, et de façon à ce que sa ferme ne

tombe pas en ruines, peut désirer les faire de suite :

L'article 1724 répond à cette difficulté.

Si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoi qu'il soit privé pendant qu'elles se font d'une partie de la chose louée.

Mais, le preneur ainsi troublé dans sa jouissance, aura-t-il droit à une indemnité ? L'art. 1724 distingue :

Si les travaux durent moins de 40 jours, quelle qu'inconvénient qu'ils causent au fermier, et bien qu'il soit privé pendant ce temps de partie de la chose louée, il ne peut rien réclamer.

Si les travaux durent plus de 40 jours, le prix du bail devra être diminué en proportion du temps et de la partie dont le fermier sera privé.

Comment faut-il calculer l'indemnité ?

Troplong pense que la diminution proportionnelle doit être accordée, mais seulement pour les jours excédant ; les 40 jours ne comptent pas quelle que soit la durée des travaux, et il serait illogique de ne pas accorder d'indemnité si les travaux durent 40 jours, et d'accorder une indemnité pour ces mêmes 40 jours si les travaux en durent 30 (Troplong, I, 253), tandis que d'autres auteurs estiment au contraire que cette indemnité part du jour du commencement des travaux (1).

(1) Duvergier, I, n° 303. — Marcadé, art. 1724. — Colmet de Santerre, VII, p. 250. — Laurent, XXV, n° 140.

La clause des baux disant que le fermier ne peut prétendre à aucune indemnité quelle que soit la durée des travaux tranche la question et évite des difficultés.

Le fermier s'oblige le plus souvent, par son bail, à faire les charrois des matériaux destinés aux réparations et constructions, sauf en temps de moisson et semailles, et dans un certain périmètre.

Dans le cas où la clause ne mentionnerait que l'obligation de faire les charrois, sans indication de temps, nous pensons, et c'est l'opinion générale, que les charrois nécessités par les réparations urgentes pourraient être réclamés en quelque temps que ce soit, tandis que ceux concernant les réparations non urgentes, ne devraient pas être faits aux époques de l'année consacrées aux travaux de culture.

En ce qui concerne les charrois indiqués dans certains baux comme prestations ou redevances à faire chaque année, le bailleur ne pourrait demander qu'ils soient faits en bloc, soit à la fin du bail, soit pendant son cours, en réunissant plusieurs années. Et le fermier est en droit de refuser de faire les charrois des années antérieures qui n'auraient pas été demandés en temps utile.

Si les réparations étaient de telle nature, que, pendant leur exécution, la ferme soit inhabitable, le bailleur devrait fournir au fermier, d'autres bâtiments pour loger lui, sa famille, ses bestiaux, ses récoltes, et le fermier

pourrait demander la résiliation du bail, les réparations dureraient-elles plus ou moins de 40 jours.

Car il y aurait là une impossibilité de jouir de la chose louée.

IV. — Condition de bien cultiver.

« Il cultivera les terres comme bon lui semblera, en
« employant néanmoins, tous les moyens convenables
« pour ne pas les détériorer, et même pour les rendre plus
« fertiles ou les améliorer, et durant les trois dernières
« années, il devra cultiver de manière à laisser à la fin
« du bail les terres en 3 soles, les jachères représentant
« la qualité moyenne.

Le fermier doit bien cultiver c'est-à-dire bien préparer les terres en temps et saison convenables, labourer, herser, enlever les mauvaises herbes, fumer les terres, le tout de façon à ce que celles-ci lui donnent des récoltes sans s'épuiser.

S'il s'agit de prairies, les tenir en bon état de fauche, et les faire pâturer en temps opportun.

Il doit, comme l'usufruitier, conserver la substance de la chose, cultiver les terres aussi soigneusement que s'il était propriétaire, les fumer, labourer, ensemer, en temps convenable, les tenir propres.

Dans la clause du bail ci-dessus, le fermier cultive comme bon lui semble et peut dessoler en cours du bail.

En cas de bail non écrit, il en est de même suivant les usages du canton de Montereau.

Mais à la condition dans les deux cas, que pendant les 3 dernières années de son bail ou de sa jouissance il remette les terres en soles, pour les laisser ainsi, soit au fermier entrant, soit au propriétaire.

Les fermes, comme les lots des terres assolées sont généralement divisées en 3 soles, qui doivent être de quantité et de qualité à peu près égales.

Les prairies artificielles, selon les usages du canton de Montereau sont toujours comptées dans la sole des jachères (1).

Les prés et pâtures ne sont pas compris dans l'assolement à moins de conventions contraires, stipulées au bail et le fermier entrant y a droit à quelque époque que soit son entrée en jouissance.

Comme certaines terres peuvent être éloignées de la ferme, l'égalité à observer en principe, s'applique aussi au calcul de la distance des terres du corps de ferme ; il arrive, en effet, que certaines terres sont très éloignées de la ferme et le fermier sortant pourrait causer préjudice

(1) On se figure généralement que les prairies artificielles ont été inventées de nos jours. Il n'en est rien, la « Nouvelle maison Rustique » imprimée en 1721, parle des prés cultivés, ou sain-foin, luzerne, esparcet, etc. Dès le ^{xvi}^e siècle, et très probable avant, les prairies artificielles étaient connues, car le troisième chapitre du quatrième livre du « Théâtre d'agriculture et Mesnage des champs » d'Olivier de Serres, est intitulé : « Les prés et herbages frais et artificiels ».

à son successeur, en ne laissant dans la dernière sole que les terres les plus rapprochées.

V. — Condition d'engranger dans les bâtiments de la ferme. —
Droit de vendre les pailles.

« Le preneur engrangera dans les bâtiments de la ferme tous les grains, pailles et fourrages provenant de sa récolte, il aura néanmoins le droit de vendre tous produits des terres louées, excepté cependant, les pailles des deux dernières récoltes qui devront être converties en fumiers, pour servir exclusivement à la fumure des terres de la ferme.

« Il devra, les 3 dernières années, faire consommer par ses bestiaux toutes les betteraves et autres racines, et s'il les vend, les pulpes en provenant. »

Aux termes de l'art. 1767 tout preneur d'un bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

Cette obligation a pour but de permettre au privilège du bailleur de s'exercer sur les récoltes.

Dans les anciens baux de la région de Montereau, on considérait comme l'une des obligations les plus importantes du fermier, celle de ne pas vendre les pailles et de les faire toutes consommer ainsi que les fourrages, afin

d'employer sur les terres, les fumiers provenant de la consommation.

Ces anciens usages semblent toujours en vigueur, aussi dans toutes les négociations de baux de fermes cette question est toujours discutée et le fermier ne manque jamais de demander que dans le bail, l'autorisation de vendre les pailles, sauf celles des 2 ou 3 dernières récoltes, soit insérée, sachant qu'en principe, les pailles appartiennent à la ferme par leur destination.

Cependant, on doit reconnaître que les autorisations de vendre des pailles ont tendance à s'ériger en usages, à la charge de remplacer par des engrais le fumier qui aurait été produit par la consommation de ces pailles vendues. 

Il y a quelques années encore, certains propriétaires, pensant que la terre était épuisée par les betteraves limitaient cette culture dans le cours du bail. On est revenu de ces idées et aujourd'hui on reconnaît que la betterave ne peut qu'améliorer les terres à cause des quantités d'engrais nécessaires et des nombreuses façons exigées pour cette culture.

On ne voit plus aucun inconvénient à ce que le fermier cultive des betteraves et autres racines, à la condition que les 3 dernières années le fermier, s'il vend les betteraves à la sucrerie, fasse consommer par ses bestiaux les pulpes ramenées à la ferme et en provenant. Il est, en effet, reconnu que l'alimentation des bestiaux influe sur la nature et les qualités du fumier.

Pailles et fumiers.

Aux termes de l'art. 1778, le fermier sortant doit laisser à l'expiration du bail les pailles et engrais de l'année, s'ils lui ont été donnés lors de son entrée en jouissance, et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les lui réclamer suivant estimation.

Cette question est très importante pour un fermier entrant, et même pour le propriétaire en cas de résiliation du bail avant terme.

Si le fermier sortant a reçu en entrant en ferme les pailles et engrais de son prédécesseur, il ne fait en somme que rendre à sa sortie, ce qu'il a reçu en entrant, et on lui fait sa situation semblable.

Mais quand le fermier entrant n'a pas cet avantage, il se trouve dans une situation très défavorable, puisque, dès le début de l'exercice de son exploitation, au moment même où il a le plus besoin de ses capitaux, il est obligé d'acheter des pailles pour la nourriture et la litière de ses chevaux, bestiaux et troupeaux.

Pour moins dépenser, il n'achètera que de petites quantités de fumiers, ce qui causera un préjudice à la terre louée, et ne pouvant pas les nourrir, il aura moins de chevaux et de bestiaux.

Aussi, quand par exception un fermier loue une ferme sans pailles ni fumiers, fait-il une condition de ne laisser à sa sortie ni pailles ni fumiers, et il rend la ferme dans

la situation où il la prend, à moins qu'on ne les paye suivant estimation.

Dans l'intérêt de l'agriculture, le législateur a donc bien fait de donner au propriétaire la faculté de conserver les pailles et fumiers de l'année suivant estimation.

Cette obligation de laisser les pailles et fumiers existe, que le bail finisse par son expiration normale ou par suite d'une résiliation ; par le fait même que le bail prend fin, l'obligation subsiste pour le fermier, et quand bien même, il serait stipulé dans le bail que le preneur enlèverait les pailles à sa sortie n'en ayant pas trouvé à son entrée, cela ne constituerait pas une renonciation de la part du bailleur à la faculté concédée par l'art. 1778 à tout propriétaire de les retenir suivant estimation. (Rouen, 4 juillet 1881 ; Sirey, 81, II, 264.)

Pour n'avoir pas ce droit, il faudrait une convention expresse en retirant le bénéfice au propriétaire.

Dans les anciens baux, une clause obligeait le fermier de convertir en fumiers toutes les pailles, et défense était faite d'en vendre ou distraire de quelque façon que ce soit et le fermier entrant s'obligeait à les laisser au fermier sortant.

Cette clause était donc une renonciation expresse de la part du fermier, au bénéfice de l'indemnité indiquée dans l'art. 1778.

Mais, et la clause ne comportait que l'obligation de convertir toutes les pailles en fumiers sans défense de vendre, la jurisprudence, malgré quelques décisions

contraires, prétend que cette clause n'entraîne pas pour lui l'obligation de laisser sans indemnité les pailles de la dernière année au fermier entrant, lorsqu'il n'a pas reçu lui-même les pailles à son entrée en ferme (1).

Comme nous l'avons dit plus haut, l'emploi des engrais chimiques tendant de plus en plus à remplacer les fumiers, cette clause a tendance à disparaître, et le droit de vendre les pailles pendant le cours du bail est donné presque toujours, sauf pour les deux dernières récoltes.

En ce qui concerne les baux non écrits, selon les usages les pailles de la dernière récolte et celles restant des récoltes précédentes doivent être laissées au fermier entrant.

L'art. 1778, ne parle pas des foins et fourrages. D'après les usages, le fermier sortant a droit de les emporter, excepté lorsqu'il est constaté qu'il en a reçu lors de son entrée dans la ferme ; dans ce cas, il doit laisser une quantité égale à celle qu'il a reçue ; cette façon de procéder résulte par analogie de l'art. 1778, qu'on applique dans l'espèce.

Supposons que malgré la clause prohibitive de vendre les pailles, le fermier en ait vendu une certaine quantité : dans ce cas, le propriétaire sera en droit de réclamer des dommages-intérêts.

Comment les calculer ?

(1) *Douai*, 19 juillet 1850, Sirey, 50, II, 507 et Dalloz, 52, II, 98. — *Metz*, 18 juillet 1861, Sirey, 61, II, 590. — *Rouen*, 7 octobre 1864, Sirey, 65, II, 143. — Guillouard, *Louage*, II, 534.

La prohibition de vendre les pailles, n'empêchant pas le fermier d'avoir le droit de les faire consommer par ses bestiaux. Les experts devront donc tenir compte de ce droit au fermier ; et puisque le bailleur ne peut réclamer les pailles en nature, ce ne sera pas la valeur de vente qui sera due, mais les fumiers qui auraient été produits pas sa consommation.

La clause des baux écrits indique que les pailles des deux dernières récoltes devront être converties en fumiers pour servir exclusivement aux fumures de la ferme.

Cela veut-il dire que le fermier devra convertir toutes les pailles en fumiers.

Non. Cela veut dire, que le fermier sortant à le droit de faire consommer les pailles jusqu'au jour de la sortie, mais il ne doit pas faire une consommation excessive, et enlever ainsi au fermier entrant le droit de faire consommer le surplus des pailles par ses propres bestiaux ; ceci est un élément essentiel de l'exploitation d'une ferme.

Il en est de même pour les fumiers ; le fermier sortant pourra en employer une quantité raisonnable, et laisser le surplus au fermier entrant qui en fera usage.

Comme complément à ces explications, en ce qui concerne les fumiers, nous ajouterons que, selon les usages, le fermier entrant cesse d'avoir droit aux fumiers à compter du 11 novembre précédant sa sortie, soit qu'il quitte en mars, soit qu'il laisse prendre les jachères le 1^{er} mai.

En réalité, le fermier sortant doit pouvoir utiliser ses fumiers pour ses blés d'automne, et il se pourrait que le mauvais temps l'empêchât d'en faire le transport avant la date fixée plus haut : il est de coutume d'admettre qu'un retard de cette nature ne peut lui porter préjudice, et qu'il aurait le droit de faire ce transport même après le 11 novembre.

VI. — Condition sur le battage de la dernière récolte.

« Il pourra faire le battage de sa dernière récolte aussi
« promptement qu'il le voudra, à la condition d'em-
« meuler convenablement les pailles, et de les livrer à
« son successeur en bon état de conservation.

« S'il n'use pas de ce droit, il devra faire le battage,
« conformément aux usages, et laissera lors de ces
« battages, toutes les pailles à son successeur et ne
« pourra emporter que les hottons et pailles au van. »

Le fermier sortant a intérêt à faire son battage et à le terminer le plus tôt possible ; selon les usages, le fermier sortant peut faire battre le premier quart de sa récolte de la moisson à la Saint-Martin, et doit avoir battu le second quart à Noël, le troisième quart de Noël au premier mars et le dernier quart doit être terminé le premier mai.

Que l'époque d'entrée en jouissance soit le premier
Pigeon

mars ou le premier mai, les époques de battage sont les mêmes.

Du reste, depuis que la majorité des cultivateurs a remplacé le fleau par des machines, l'usage des battages à date fixe tend à disparaître.

Le fermier entrant doit trouver dans la ferme, au moment de son entrée en jouissance, les pailles battues en quantité suffisante pour ses bestiaux et leur fournir la litière.

Le fermier sortant doit livrer les pailles de la dernière récolte en bon état de conservation ; c'est-à-dire qu'il doit les lier et les entasser avec soin ; l'entassement est fait par le fermier entrant, s'il le juge à propos, afin qu'il soit mieux à sa convenance.

Quant aux pailles restant des récoltes précédentes, elles sont liées et entassées dans les places ordinaires.

On donne au fermier sortant le droit d'emporter les menues pailles et hottons (grains de blé malingres qui restent dans la paille après le battage).

Les usages semblent confirmer cette coutume. Ceci s'expliquerait parce qu'autrefois le battage se faisait au fleau et que les menues pailles avaient une valeur insignifiante. Mais depuis l'emploi des machines, les menues pailles représentent 12 ou 13 0/0 de la valeur de la paille battue, il est résulté un préjudice important pour le fermier entrant ; aussi, certains cultivateurs stipulent-ils désormais que ces menues pailles resteront à la ferme pour appartenir au fermier entrant.

VII. — Condition de laisser des luzernes au fermier entrant.

« Il laissera sans indemnité au fermier qui lui succé-
« dera... hectares de luzerne de 2 à 3 ans, en aussi
« bon état que possible, lesquelles seront comptées dans
« la sole des mars pour que le fermier entrant puisse en
« faire la coupe aussitôt son entrée ; au moyen de quoi le
« preneur ne pourra y envoyer paître ni pâturer ses
« bestiaux. »

De façon à ce que le fermier entrant trouve en prenant la ferme de la nourriture pour ses bestiaux, on a coutume dans les baux de stipuler, que le fermier sortant laissera une certaine quantité de luzerne de 2 à 3 ans en bon état.

Cette quantité est généralement de un cinquième de la sole des mars et comme cette condition est imposée à tous les fermiers sortant, celui qui entre en profite, et en fait profiter son successeur.

Cette condition représentant un certain avantage on a donc soin de la stipuler comme condition du bail et de dire que cet avantage est laissé au profit du fermier entrant, sans indemnité pour le sortant.

De façon à ce que le fermier sortant, ne voit pas ses deux autres soles diminuées d'autant, il est entendu, que ces hectares de luzerne sont comptés dans la sole des

mars, appartenant au fermier entrant car, d'après les usages, les prairies artificielles font partie de la sole des jachères.

Et afin que ce dernier puisse en jouir d'une façon complète, le fermier sortant ne pourra y envoyer paître ni pâture ses bestiaux.

Cette convention de laisser des luzernes au fermier entrant étant le fait des parties dans les baux écrits, ne figure pas dans les usages.

Si donc un fermier, en vertu d'un bail verbal, entrait en jouissance, il ne trouverait pas cette condition, et s'il voulait en profiter il serait obligé de s'entendre avec le fermier sortant, moyennant indemnité.

**VIII. — Condition de semer des graines soit dans les blés,
soit dans les mars du fermier sortant.**

« Il souffrira que le fermier entrant, moyennant une
« indemnité de . . . payable le . . . sème soit
« dans les blés, soit dans les mars à faire en l'année
« (celle de la dernière récolte) des graines artificielles,
« jusqu'à concurrence de (1). . . hectares dont 1/4 en
« trèfle, les trèfles devant être semés dans les mars ; qu'il

(1) Généralement, on fait cet ensemencement sur 1/4 de la sole des derniers mars et des derniers blés du fermier sortant.

« cultive la sole des mars dès le mois de novembre
« précédant son entrée en jouissance ; qu'il sème au mois
« de septembre précédent du trèfle incarnat et de la
« vesce d'hiver et autres fourrages sur 1/8 de la sole des
« jachères ; qu'il prépare, dès le 11 novembre, un autre
« de 1/8 de la même sole pour recevoir des betteraves,
« carottes et autres racines, et qu'il conduise ses fu-
« miers pendant l'hiver sur les terres ainsi préparées,
« et qu'il puisse aussi, dès cette époque cultiver la
« sole entière des mars. »

Dans le bail à loyer, le locataire entre dans les lieux loués, vacants et mis à sa disposition par le bailleur, aussitôt après le départ de l'ancien locataire. Il n'y a donc entre locataires aucun rapport juridique.

Il n'en est pas de même entre fermier entrant et fermier sortant ; au moment fixé pour l'entrée en jouissance du nouveau fermier, en supposant que ce soit le premier mars, selon la coutume générale en Brie, et dans la région de Montereau, l'ancien fermier a encore sa récolte à faire : pour cela, il lui faut des bâtiments (Voir Chapitre suivant) tant pour cette exploitation que pour l'engrangement des récoltes et l'accomplissement des battages.

Quant au fermier entrant, il est nécessaire qu'il prépare les terres destinées à recevoir la récolte suivante, qu'il fasse divers ensemencements, conduise les fumiers, etc... et cela bien avant son entrée en ferme, pendant l'hiver qui précède.

Pour faire ces travaux préparatoires, c'est-à-dire ceux indiqués dans la clause qui précède, le fermier entrant n'a aucun droit dans les bâtiments de la ferme à moins de conventions contraires (tels sont les usages).

La condition de semer des graines de prairies artificielles dans les derniers blés du fermier sortant, ne cause aucun préjudice aux récoltes de ce dernier et favorise la culture du fermier entrant, puisque celui-ci trouve dès son entrée en jouissance des graines levées, qui l'année suivante offriront de bons fourrages.

Ceci est donc à l'avantage du fermier entrant, et la légère indemnité qu'il paye pour cela se trouve largement compensée par la récolte suivante ; et le fermier sortant n'a pas le droit de s'en plaindre, parce que lui-même lors de son entrée en ferme a profité des mêmes droits et avantages.

D'après les usages constatés déjà en 1855, le fermier entrant avait droit de semer des prairies artificielles sur $\frac{1}{4}$ de la sole des derniers mars, et dans les derniers blés de son prédécesseur, et ce, moyennant une indemnité fixée par des experts choisis par les parties.

Dans les baux qui relatent la clause ci-dessus, l'indemnité est fixée dès la confection du bail, ainsi que la date du paiement et la contenance à ensemençer. De cette façon, il n'y a pas lieu à contestations.

Les usages, qui tiennent lieu de convention dans le cas où celles-ci font défaut, et qui les complètent dans le cas où elles sont insuffisantes disent :

Le fermier entrant a également le droit, mais alors sans indemnité, de semer, au mois de septembre qui précède l'entrée en jouissance, du trèfle incarnat, de la vesce d'hiver ou autres fourrages sur $\frac{1}{8}$ de la sole des jachères.

Et de préparer après le 11 novembre un autre $\frac{1}{8}$ de la même sole, pour recevoir des betteraves, carottes ou autres racines, et de conduire les fumiers durant l'hiver sur les terres ainsi préparées.

Pour exercer ce droit, le fermier entrant doit de préférence prendre les terres les plus éloignées de la ferme, et ne pas gêner la sortie du troupeau.

Enfin, le fermier qui entre le premier mars, peut durant l'hiver précédant son entrée, préparer le $\frac{1}{2}$ environ des terres, qui doivent recevoir les mars et les avoines à faire à cette époque. Ces terres sont choisies généralement parmi celles les plus éloignées de la ferme.

Ces dispositions consacrées par l'usage ne doivent pas s'observer si elles sont en contradiction avec les baux, ni s'ajouter aux droits de même nature prévus par les conventions.

Dans la presque totalité des baux de ferme, les quantités de fourrage que le fermier entrant a droit de semer par avance, sont fixées et déterminées.

IX. — Condition sur la répartition des bâtiments de la ferme.

« Pour faciliter aux preneurs, les moyens de faire leur
« dernière récolte, le fermier qui leur succédera, leur
« laissera la jouissance de deux chambres et la commu-
« nauté à la cuisine, une place dans les remises pour
« mettre leurs chevaux pendant la récolte, de plus la
« jouissance des granges à blé, jusqu'à la fin du battage et
« celle d'un grenier assez grand pour resserrer les grains
« qui proviendront de ce battage. L'enlèvement de ces
« grains ne pourra être retardé au delà du 24 juin qui
« suivra cette même récolte. »

L'art. 1777 indique que le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante, et réciproquement que le fermier entrant doit procurer à celui qui sort des logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

Comme on le voit, l'art. 1777 ainsi que le dit Guil-
louard (II, 545), ne fait que poser le principe sur les
rapports qui doivent s'établir entre les deux fermiers,
mais quant au règlement de ces rapports, il renvoie aux
usages locaux.

La clause du bail rapportée ci-dessus, si elle n'était pas complétée par les usages, serait insuffisante.

On dit bien dans cette clause, que le fermier sortant aura la jouissance de deux chambres, une place dans la remise pour ses chevaux, la jouissance des granges à blé, un grenier à grain. Mais quelles chambres ? Quelle place ? Quelle grange s'il n'en existe qu'une seule ? Quel grenier ?

Les usages sont là pour l'indiquer (1) :

Logement :

Le fermier entrant a droit au principal logement.

Le fermier sortant a droit à une des chambres à feu ; s'il n'y en a qu'une, on doit lui laisser le fournil. Il a droit à la communauté du foyer tant qu'il conserve des

(1) L'usage qui s'observe dans le baillage de Melun entre les fermiers entrant et sortant, est que le fermier entrant aux mars, doit avoir le moindre des deux chauffoirs ; la jouissance du fournil, de l'écurie et d'un grenier pour y mettre son foin et son avoine.

Quand il n'y a qu'un chauffoir, il doit être habité tant par le fermier sortant que par le fermier entrant. Après la récolte faite, la jouissance de tous les bâtiments appartient au fermier entrant, à l'exception des granges et greniers pour y serrer les grains de la dernière récolte dont l'usage des pailles et feurres appartient au fermier entrant.

Il en est de même pour les bâtiments, quand le fermier entre aux jachères (Sévenet, sous l'article 186 de la coutume de Melun).

intérêts dans la ferme, c'est-à-dire jusqu'au 24 juin de l'année qui suit la dernière récolte.

Le four est commun.

Les moissonneurs sont logés dans une bergerie ou dans un local habituellement affecté au service.

Caves.

La principale cave appartient au fermier entrant ; s'il n'y en a qu'une, la jouissance est commune ; si l'on fait une séparation, $\frac{1}{3}$ est affecté au fermier sortant.

Ecuries.

Le fermier sortant a droit à la principale place dans l'écurie pendant la moisson, et toujours place pour son cheval de service, et droit momentanément de loger, pendant le jour, les chevaux qui voiturent les grains ; les chevaux dont il aura besoin pour sa moisson auront droit chaque jour à une botte de paille pour deux chevaux ; le cheval de service aura également droit à la litière.

Greniers et Granges.

Le fermier sortant a droit au principal grenier à grains jusqu'à la Saint-Jean (24 juin), de l'année qui suit la dernière récolte.

S'il n'y a qu'un grenier, il sera divisé à frais communs :

$\frac{2}{3}$ pour le fermier sortant, et $\frac{1}{3}$ pour le fermier entrant.

Le fermier sortant a droit au grenier à balles jusqu'au 24 juin de l'année qui suit sa dernière récolte.

Il a droit de conserver la jouissance de la grange à blé jusqu'au premier mai de l'année qui suit la dernière récolte.

Le fermier entrant au premier mars, prend jouissance au 24 juin des granges, hangars, et autres locaux habituellement consacrés dans la ferme à l'engrangement des avoines, orges, et autres céréales de printemps.

Bien que les usages semblent limiter aux céréales diverses granges, ainsi qu'on vient de le dire, en pratique elles servent à l'engrangement de tous les produits de la ferme : céréales, produits des prairies naturelles et artificielles.

Ces questions de partage des bâtiments entre fermier entrant et fermier sortant, amènent souvent des difficultés ; ces bâtiments ne se prêtant pas, ou se prêtant mal à des divisions. Ces difficultés sont généralement tranchées par des voisins, fermiers eux-mêmes, choisis amiablement comme arbitres. Ce qui est le meilleur moyen d'arriver à une solution, prompte, équitable et économique, plutôt que de recourir aux tribunaux qui seraient eux-mêmes obligés de nommer des experts en suivant les formalités ordinaires.

X. — De la condition du droit de chasse.

« Le preneur ne pourra chasser, ni faire chasser, « sur les biens loués, ce droit étant exclusivement réservé au bailleur et aux siens. »

Les usages sont muets au sujet du droit de chasse ; lorsqu'il n'y a pas de conventions il faut donc appliquer le droit commun.

La chasse en Seine-et-Marne a une valeur qui tend à s'accroître de plus en plus, aussi, dans les baux écrits, le bailleur ne manque jamais, afin d'éviter des difficultés à cet égard de réserver ce droit de chasse, exclusivement pour lui, pour les siens, sa famille et ceux à qui il lui plaira de le céder.

En cas de non réserve, à qui appartient ce droit ?

Quelques auteurs et notamment Duvergier (I, n° 73) attribuent ce droit au fermier à l'exclusion du propriétaire, parce que ce droit ne serait qu'un produit utile de la propriété dont le fermier doit profiter, comme il profite de tous les produits du sol.

D'autres, comme Duranton, (T. 4 n° 286) accordent ce droit de chasse au propriétaire et au fermier concurremment ; au propriétaire parce que le droit de chasse est un droit naturel, limité par la loi dans l'intérêt de la propriété ; au fermier parce que l'avantage résultant du droit de chasse, rentre dans l'utilité que peut produire la chose louée.

La majorité des auteurs et la jurisprudence (1), ne donnent pas ce droit au fermier, mais au propriétaire seulement parce que le fermier n'est pas, quant à la chose louée, l'ayant cause universel du propriétaire ; celui-ci, à moins de convention expresse, doit être présumé n'avoir concédé au fermier, que le droit de percevoir les fruits du sol ; or, le gibier, n'est pas un fruit du fonds à moins que le fonds ne soit destiné à la chasse et en forme le revenu principal.

Pothier disait :

Le droit de chasse est un droit qui ne peut pas s'affirmer, les seigneurs et possesseurs des fiefs qui ont ce droit ne l'ont qu'*ad oblectamentum*, et non *ad questum*, c'est-à-dire, pour leur plaisir et non pour le gain.

Depuis l'abolition des droits féodaux, cette solution est rejetée et aujourd'hui le droit de chasse est un droit comme un autre, afférent à la propriété du sol, dont le propriétaire a tous les avantages à la condition de se confirmer aux lois et règlements administratifs.

« Ce que le bail confère au fermier, dit Guillaouard « (t. I, 286) (2) c'est le droit de jouir des droits utiles atta-

(1) Paris, 19 mai 1812, Sirey, 12, II, 323. — Angers, 14 août 1826, Sirey, 27, II, 4. — Cassation, 4 juillet 1845, Sirey, 45, I, 774. — Rennes, 22 mars 1861, Sirey, 61, II, 406. — Cassation, 5 avril 1866, Sirey, 66, I, 402. — Troplong, I, n° 161. — Marcadé, art. 1719, 1720, I. — Aubry et Rau, IV, § 363, texte et note 2, p. 470.

(2) Contra (Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Du Contrat de louage*, 646).

« chés à la possession de la chose ; mais le maître ne se
« dépouille pas parce qu'il loue sa ferme, de tout l'agré-
« ment attaché à la terre et conserve le droit de chasser,
« au même titre qu'il conserve le droit de s'y prome-
« ner. »

Comme le fermier n'a pas le droit de chasse, il est autorisé à obtenir la réparation du dommage que l'exercice du droit de chasse pourrait causer à ses récoltes ou à ses clôtures.

Délits de gibier.

Le département de Seine-et-Marne à cause de sa proximité de Paris est parsemé de grosses propriétés, de domaines de chasse, dans lesquels le gibier est conservé à grands frais, ce qui n'est pas sans occasionner des dégâts aux récoltes des fermiers voisins.

Si d'un côté le propriétaire a tendance à augmenter le gibier en trop grande proportion, d'un autre côté le fermier a tendance à mettre sur le compte du lapin tous les mécomptes provenant de sa mauvaise culture et de l'intempérie des saisons.

Autour des propriétaires riches, déliant facilement les cordons de leur bourse pour avoir la tranquillité, il s'est trouvé de nombreux cultivateurs peu scrupuleux, érigé en système la demande des indemnités et cherchant ainsi à se créer des revenus annuels.

Les cultivateurs, chasseurs eux-mêmes la plupart du

temps, heureux de profiter de la présence du gibier du voisin, trouvent moyen de se plaindre de cette présence quand il s'agit de toucher une indemnité, soit, double source de revenus.

Il faut ajouter que pendant longtemps, la jurisprudence des juges de paix, semblait être d'accord avec ces cultivateurs, et qu'il suffisait du moindre dégât pour donner raison à ces derniers et condamner le propriétaire à payer des frais de procédure, peu en rapport avec l'importance de l'indemnité.

Pour apprécier les dégâts, beaucoup de propriétaires préféreraient procéder amiablement :

On choisissait alors comme experts des fermiers voisins, dont la partialité était trop apparente, aujourd'hui experts, demain demandeurs, désignant à leur tour comme expert, le voisin sur les terres duquel ils avaient expertisé la veille, il y avait là une réciprocité de services qui n'était pas à l'avantage des propriétaires.

Le paysan demandeur, loin d'éloigner le gibier, faisait, au contraire, tout ce qu'il pouvait pour l'attirer, en laissant subsister des broussailles, et pour établir encore mieux son dommage, il avait soin de laisser des « témoins » c'est-à-dire des carrés de quelques mètres, soigneusement entourés de treillages dont la terre cultivée d'abord comme le champ, avait été ensuite mieux fumée, le tout afin de prouver aux experts, en faisant la comparaison de la récolte du champ et de celle des « témoins », que son dommage était important.

Ces « témoins » ne prouvaient rien, et l'expert avisé savait bien que ce point de comparaison était suspect, mais la plupart du temps, l'expert qui agissait de même lorsqu'il était réclamant, admettait, ce moyen de contrôle.

Les propriétaires ont fini par trouver que ces réclamations d'indemnités, justifiées quelquefois, exagérées le plus souvent, étaient trop fréquentes ; ils ont fait entourer leur propriété de treillages ; quelques-uns aussi, la mode s'en mêlant, ont détruit ou fait détruire jusqu'au dernier lapin pour ne laisser que le faisan et le lièvre dont les dégâts ne sont pas appréciables, et à partir de ce moment se sont refusés au paiement de toute indemnité et ont plaidé, épuisant tous les moyens de juridiction.

Depuis, la Jurisprudence est devenue plus équitable envers les propriétaires de bois.

Il est juste qu'un fermier qui travaille et fait des dépenses pour améliorer ses terres fasse sa récolte, n'ait pas à souffrir de la multiplicité du gibier, et obtienne les indemnités qui lui sont dues ; mais il est juste que ces demandes, le cas échéant, ne dépassent pas les limites permises.

Le gibier est *Res nullius*, il n'appartient à personne, il est tantôt dans un lieu, tantôt dans un autre et se réunit de préférence dans le bois où il trouve plus de sécurité.

De ce principe, il résulte que les dégâts qui se pro-

duisent aux environs d'un bois, par les animaux qui résident sur le fonds, ne sont pas, à moins de circonstances particulières, à la charge du propriétaire du fonds.

Il y a cependant exception, c'est quand le lapin dépend d'une garenne, il a alors un propriétaire et il est immeuble par destination.

Celui qui se rend coupable du délit de braconnage ne commet pas un vol puisque le lapin sauvage est *res nullius*, tandis que celui qui met la main sur le lapin dans une garenne commet un vol, puisqu'il prend le bien d'autrui.

Si le lapin sortant des bois où il est à l'état sauvage commet des dégâts aux récoltes, la responsabilité du propriétaire n'existe qu'à la condition qu'il y ait faute, négligence ou imprudence de sa part conformément aux art. 1382 et 1383.

Le lapin qui sortirait d'une garenne et causerait des dégâts, rendrait responsable le propriétaire conformément à l'art. 1385.

Le lapin qui sort d'un bois et commet des dégâts n'est pas plus la propriété du propriétaire du bois que du fermier. Si ce dernier a à se plaindre du délit, il devra prouver que dans le bois du propriétaire, les lapins se sont établis et multipliés, et que, conformément à l'art. 1383, il y a eu négligence ou imprudence de sa part, et que par son fait il a aggravé le dommage.

Pour avoir droit de se plaindre et par suite droit à l'indemnité, il faut donc l'une et l'autre de ces deux

preuves ; l'une sans l'autre serait insuffisante (Corbeil, 21 mars 1883) (1).

Il est de la nature des bois de contenir un certain nombre de lapins et tant que ces bêtes n'y sont pas en quantité trop considérable, le riverain n'a aucune action contre le propriétaire en raison des dégâts commis aux champs.

La Jurisprudence actuelle est unanime à reconnaître l'existence de ce qu'elle appelle le « dommage normal ». Ce n'est pas là une servitude naturelle, comme on le dit dans le langage usuel, c'est le résultat d'une situation de fait qui oblige les riverains d'un bois de supporter sans indemnité ce dommage normal.

(*Le Droit*, 27 juillet 1884 = Beauvais, 28 mars 1884).

(*Le Droit*, 25 octobre 1883 = Compiègne, 1^{er} août 1883).

Il y aurait faute de la part du propriétaire, si, dans un bois où il n'y avait pas de lapins, ce dernier en avait introduit, ou si, dans un bois où il y en a naturellement, on les avait laissés se propager de façon à augmenter le dommage ; ou encore, si les bois avaient été aménagés spécialement pour favoriser leur développement (par exemple, en construisant des terriers artificiels).

Il y aurait négligence et imprudence, en ne prenant pas les mesures nécessaires pour éviter la multiplication, par exemple, en laissant un trop grand nombre de terriers sans les détruire.

(1) *Le Droit*, 3 mai 1883.

(Cassation, 19 janvier 1886. *Gazette du Palais*, 4 février 1886).

Les cultivateurs doivent défendre leurs champs et il y aurait de leur côté, également, négligence et imprudence à ne pas employer les moyens dont ils disposent pour se défendre ; ils doivent défoncer les terriers existant sur leurs propres terrains, se servir des grillages qui seraient mis à leur disposition par les propriétaires, détruire les fourrés en bordure de leurs champs.

Souvent, il arrive que la faute existe des deux côtés.

Du côté du propriétaire, parce qu'il n'a pas su maintenir les lapins dans leur limite normale, et du côté du fermier, parce qu'il n'a pas employé les moyens de défense à sa disposition.

Au cas de faute ainsi réciproque, le Juge doit faire la part du dommage et répartir la charge du préjudice entre les deux parties, proportionnellement aux fautes commises par chacune d'elles, les frais devant être répartis dans la même proportion (Beauvais, 28 mars 1884. *Le Droit*, 24 juillet 1884).

Le Juge de Paix de la situation de l'objet litigieux est seul compétent, sans appel jusqu'à la valeur de 300 francs, à la charge d'appel au-dessus de 1.500 francs (Loi du 12 juillet 1905. Art. 3, 4, 5, 6. Garsonnet et Cezar-Bru, 194).

Lorsque l'instance est introduite devant le Juge de paix, le défendeur doit comparaître en personne ou par

un mandataire en vertu d'un mandat écrit (Cassation, 21 juillet 1886. *Le Droit*, 4 décembre 1886).

Le Juge peut, s'il estime qu'il est insuffisamment éclairé, rejeter la demande formée devant lui, sans recourir aux moyens d'instruction que la loi met à sa disposition.

Dans la plupart des cas, il est impossible au juge de se faire une opinion et le moyen le plus fréquemment adopté pour instruire la demande en indemnité est l'expertise (Art. 303, Code de procédure).

L'expertise ne pourra se faire que par 3 experts, à moins que les parties ne consentent qu'il soit procédé par un seul. Les experts, sous peine de nullité, doivent prêter serment, et cette prestation de serment doit être constatée dans le procès-verbal.

L'annulation de l'expertise entraîne presque toujours, comme suite fatale, le rejet complet de la demande, car à ce moment, la cause des dégâts a disparu avec l'enlèvement de la récolte, et la constatation régulière devient impossible.

A moins que le défendeur ait été présent en personne ou par mandataire régulier au prononcé du Jugement avant faire droit, qui a ordonné l'expertise, le demandeur est tenu de lui signifier, et de lui faire sommation d'assister aux opérations des experts, en lui indiquant le lieu, la date et l'heure auxquels elle a été fixée.

Le Code de procédure n'ayant pas réglementé de façon minutieuse les expertises, c'est au juge qui commet les

experts de leur tracer leur ligne de conduite et de déterminer sur quels points ils porteront leurs recherches.

Bien qu'il n'ait plus force obligatoire, les juges de paix s'inspirent presque toujours, quand il s'agit de fixer aux experts le mode de leurs opérations, des dispositions d'un arrêt de règlement rendu par le Parlement de Paris, le 21 juillet 1778.

Cet arrêt ordonnait que les propriétaires et fermiers qui ont des demandes à former, pour constater les dégâts de gibier, seraient tenus de se pourvoir, pour faire procéder par experts en présence des parties intéressées, ou elles dûment appelées, à trois visites des terres prétendues endommagées, et la première devait se faire dans les trois mois à partir du jour de la demande, sans cependant qu'elle puisse être faite au delà de janvier ; la deuxième dans le cours d'avril ou de mai, pour connaître l'état des grains, et la troisième à la maturité des grains et avant la récolte, pour constater ce que la partie endommagée aurait pu produire relativement aux terres voisines et en estimer la valeur.

Dans presque tous les procès de gibier, les 3 visites nécessaires se font aux époques fixées par l'arrêt de 1778.

Le but de l'expertise ne doit pas être seulement l'évaluation en argent du dommage, mais aussi la détermination des éléments qui permettront au juge de décider si, juridiquement, il est possible d'imposer au défendeur l'obligation de réparer.

Le juge peut encore, soit sur la demande des parties, soit d'office, recourir, pour s'éclairer, à la visite des lieux ou à une enquête.

Et les enquêtes ordonnées par le juge de paix ont lieu publiquement, soit dans le local ordinaire des audiences, soit sur les lieux, si la vue peut en être utile, pour l'intelligence des dépositions (Art. 38. Code de procédure).

Contre la décision du juge de paix, l'article 20 du Code de procédure accorde à la partie condamnée 3 jours francs à compter de la signification pour former opposition.

L'opposition est formée par exploit, au délai ordinaire, indiquant le jour et l'heure de la comparution signifiée par l'huissier audiencier du juge de paix.

Néanmoins, en pensant au droit commun, il est impossible de faire opposition par une déclaration annexée au procès-verbal de l'huissier au moment de l'exécution, car les jugements du juge de paix ne peuvent pas être exécutés tant qu'ils sont susceptibles d'opposition.

On admet la validité de l'opposition par simples conclusions écrites ou verbales, prises à la barre.

Si, soit à raison d'une contestation soulevée sur sa compétence, soit à raison du chiffre de la demande principale ou reconventionnelle, le juge de paix n'a statué qu'en premier ressort, l'appel, aux termes de la loi du 25 mai 1838, n'est recevable, ni dans les trois jours qui suivent le prononcé du jugement, à moins qu'il n'y ait

lieu à exécution provisoire, ni après les 30 jours qui suivent sa signification, à l'égard des personnes domiciliées dans le canton. Les personnes, domiciliées hors du canton, auront pour interjeter appel, outre délai de 30 jours, le délai réglé par les art. 73 et 1033 du Code de procédure civile

Le pourvoi en cassation contre les jugements rendus en dernier ressort par les juges de paix, n'est autorisé que pour excès de pouvoir.

Les jugements rendus par les tribunaux civils, sur des appels de justice de paix, sont, au contraire, susceptibles d'aller en cassation pour violation de la loi.

XI. — Condition relative aux cas fortuits.

« Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité
« ni diminution de fermage, pour cause de stérilité, gelée,
« grêle, sécheresse, inondation, et autres cas fortuits
« prévus ou imprévus, dont l'événement est entré en
« considération dans la fixation des fermages. »

L'art. 1769 dit : « Si le bail est fait pour plusieurs
« années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou
« la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des
« cas fortuits, le fermier peut demander une remise du
« prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé, par
« les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'esti-
« mation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du

« bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes
« les années de jouissance. Et cependant, le juge peut,
« provisoirement, dispenser le preneur de payer une
« partie du prix, en raison de la perte soufferte. »

Il résulte de cet article que le fermier peut, à moins de conventions contraires (comme la clause relatée plus haut), avoir une remise proportionnelle de ses fermages, lorsque ses récoltes périssent en majeure partie par un cas fortuit.

§ 1. — *Fondement théorique de la remise.*

Quel est le fondement théorique du droit de la remise ?

C'est une question très discutée par la doctrine, les uns donnent pour fondement à ce droit l'équité et une faveur accordée à l'agriculture, tandis que les autres disent que ce droit est fondé sur la nature même du contrat.

Cette question est d'une importance considérable. En effet, si l'on considère que cette remise de fermage n'est qu'une sorte de charité accordée exceptionnellement au fermier victime du cas fortuit, il y aura lieu de ne l'appliquer qu'exceptionnellement et avec de nombreuses restrictions.

Si, au contraire, c'est une conséquence découlant naturellement des principes du Code, le champ d'applica-

tion sera plus vaste et le remise aura lieu en tout état de cause.

Nous pensons que c'est à ce dernier parti qu'il faut se rattacher.

Duvergier insistant sur la notion de faveur (II, 151) indique que c'est là une modification apportée à la nature du louage.

Le bailleur est garant de la libre possession et jouissance du fonds, mais il ne garantit pas une quantité de fruits. « Le bailleur, dit-il, s'oblige à faire jouir le preneur de la chose louée, il ne garantit pas que cette jouissance lui sera plus ou moins profitable. »

Son engagement est donc rempli dès qu'il a procuré la jouissance au preneur, et la preuve en est que la perte des récoltes ne donne pas droit à une remise de fermages quand elle est peu importante.

Or, si, en principe, le bailleur était tenu de la garantie de ces récoltes, leur perte donnerait toujours lieu à une diminution proportionnelle du prix, qu'elle soit minime ou importante et sans distinction. La remise n'est donc qu'une mesure de faveur pour le fermier.

La doctrine contraire nous semble plus exacte, et ce droit à la remise paraît être une application des principes généraux du louage, c'est la théorie du droit Romain qui voit dans la remise, un cas d'application de la garantie due par le propriétaire au fermier, et c'est aussi la théorie du Code (1).

(1) Troplong, II, 695 et 696. — Duranton, XVII, n° 190. —

En effet, si la loi avait eu pour objet de favoriser le fermier, elle ne lui aurait pas refusé ce droit, lorsque la perte des fruits a lieu postérieurement à la perception (art. 1771).

En outre, les dispositions de l'article 1769 sont d'ordre strictement juridique, sans arrière-pensée de faveur. Le bail à ferme a pour but de livrer au fermier un fonds rural en vue des récoltes à y faire. Celui-ci, en échange du prix qu'il paye, compte sur les fruits dont le produit sert à satisfaire à ses charges.

Le but ne serait pas atteint si, par suite de cas fortuits ou de force majeure, le fermier était privé du produit de la ferme, produits qu'il doit vendre pour payer les fermages.

L'obligation de payer le prix a pour cause l'obligation contractée par le bailleur, de procurer au preneur la jouissance de la chose ; ainsi la jouissance réelle, effective, de la chose est l'équivalent du prix du bail.

De là, il suit naturellement, que le bailleur n'a pas droit au prix, s'il ne procure point au preneur une jouissance réelle et effective (Demolombe).

A côté de ce principe, on peut encore dire, que le bail à ferme est un contrat qui comporte divers aléas, puisqu'il porte sur des produits non encore existants.

Ce caractère aléatoire du contrat de bail enlève toute

portée à l'objection de Duvergier, que dans notre système la remise devrait être due, aussi bien pour les petites pertes de récoltes que pour celles d'une certaine importance.

Comme le fermier court la chance de faire des récoltes très abondantes, pour lesquelles il ne paye aucune augmentation de prix, il est juste de ne pas lui accorder une diminution pour toute récolte au-dessous de la moyenne.

§ 2. — *Quand la remise est due.*

Le cas fortuit est un événement indépendant de la volonté de celui qui l'éprouve et qui lui occasionne une perte ou un gain.

Le caractère des cas fortuits, c'est d'avoir lieu par le seul effet du hasard ou d'un accident imprévu comme inondation, orage, gelée, sécheresse, etc. Ces cas fortuits constituent autant de causes donnant lieu à une remise des loyers.

Il ne faut pas confondre avec les cas fortuits qui font périr la récolte, ceux qui s'attaquent à la substance même de la chose louée, ainsi, par exemple, le phylloxera qui détruit les vignobles.

Dans l'espèce, le fermier n'a pas le droit seulement à une remise de loyers, mais il peut demander la résiliation du bail ou une diminution de prix, même si la perte est inférieure à $1/2$ et cela par application de l'art. 1722.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution de prix, ou la résiliation même du bail.

En effet, dans l'espèce ci-dessus, le vignoble détruit par le phylloxera n'est pas un produit de la chose louée, c'est la chose louée elle-même (Aix, 27 mai 1875, Sirey, 75, II, 147).

D'après Pothier (1), le fermier n'aurait droit à une indemnité que si la perte provenait de faits extraordinaires, tels que guerre, inondations ; il n'aurait droit à aucune indemnité pour les cas fortuits ordinaires et fréquents auxquels on doit s'attendre (grêle, gelée, coulure, etc.), à moins que ce ne soit des sinistres extraordinaires ayant causé la perte totale des fruits.

Le Code a rejeté cette doctrine, et l'article 1769 ne fait pas de distinction entre ces cas fortuits extraordinaires et les cas fortuits ordinaires : il ne parle que de perte de récoltes, sans en indiquer la cause.

Cependant, Guillouard (t. II, 563) enseigne que si la

(1) « Il faut, disait Pothier, que l'accident qui a causé une perte considérable des fruits soit un accident extraordinaire et non un de ces accidents ordinaires et fréquents auxquels un fermier doit s'attendre. Par exemple, le fermier d'une vigne ne doit pas demander une remise de sa ferme pour la perte qu'a causée la gelée, la coulure ou la grêle, à moins que ce ne fût une gelée ou une grêle extraordinaires qui eut causé la perte totale des fruits ». (*Du louage*, 163).

formule de Pothier est trop absolue et en opposition avec les articles 1772 et 1773, au fond elle est l'expression d'une idée vraie, dont il faut tenir compte pour l'interprétation des articles du Code civil.

En effet, lorsqu'une ferme est située dans le voisinage d'un fleuve, dont les inondations sont fréquentes, ces accidents habituels diminuent la valeur des récoltes moyennes et influent sur le prix de location des terres.

Et c'est à ce point de vue que la théorie de Pothier est vraie et que les cas fortuits ordinaires ne donnent pas lieu, assez souvent du moins, à une remise. Ce n'est pas parce qu'ils sont ordinaires, mais parce qu'ils laissent subsister plus de la 1/2 de la récolte moyenne, que le fermier ne pourra se plaindre.

Mais ce point de vue écarté, et si la récolte est inférieure à la moitié d'une année moyenne, le fermier a droit à une remise, et c'est ce qui résulte « a contrario », des articles 1772 et 1773 qui disent : que le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse dans le bail, et que cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires.

Donc, si les parties ont, par une clause expresse, stipulé que les cas fortuits seraient à la charge du fermier, la loi, interprétant la clause dans un sens favorable au fermier, déclare que seuls les cas fortuits ordinaires sont à sa charge.

Mais, il en serait autrement si, dans le bail, on avait stipulé que les cas fortuits seraient sous la responsabi-

lité du preneur, qu'ils soient ordinaires, extraordinaires, prévus ou imprévus, et le fermier n'aurait droit à aucune indemnité.

Une clause de bail conçue en ces termes, a donc pour objet de rendre le fermier responsable de tous les cas fortuits, ordinaires ou extraordinaires.

En résumé :

Le bail est muet sur les cas fortuits :

Le bailleur répond alors des cas fortuits ordinaires et extraordinaires.

Le bail contient une clause mettant à la charge du fermier les cas fortuits : — Les cas fortuits ordinaires sont seuls à la charge du fermier, le bailleur continuant à répondre de ceux extraordinaires.

Cependant si la perte de la récolte résultait d'une cause existante et connue du fermier au moment du bail, celui-ci serait tenu de la supporter. Cette solution, bien que n'étant pas dans la loi, est traditionnelle et on l'admet en doctrine et en jurisprudence (Planiol, t. II, 1688).

Il en serait de même si la récolte était diminuée par suite de vices de la chose louée, apparents et notoires lors de la confection du bail.

Dans le cas de vices cachés, au contraire, le bailleur, de même que le vendeur, serait responsable ; toutefois la loi ne le déclare tenu que des vices qui empêchent l'usage de la chose (art. 1721) et non de ceux qui rendent seulement l'usage moins commode.

Ajoutons encore que le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre (art. 1771).

Tant que les fruits sont pendants, ils font partie du sol et appartiennent au bailleur ; si donc ils périssent en cet état, le bailleur n'a pas droit au prix qui en est l'équivalent, puisqu'il ne peut pas procurer la jouissance effective.

Si les fruits sont détachés, ils deviennent la propriété du fermier, et celui-ci ayant eu la propriété effective de la chose, doit son prix.

Une question qui se rattache à ce sujet, est l'incendie des récoltes sur pied.

Il est évident que les récoltes détachées deviennent la propriété du fermier et sont à ses risques ; mais supposons l'incendie des récoltes sur pied ; c'est un fait qui se produit rarement, mais que l'on peut prévoir.

La perte des récoltes sur pied, par suite d'incendie, ne donne droit à une remise, qu'autant qu'il sera établi que la cause de l'incendie provient d'un cas fortuit.

Le fermier devra-t-il prouver quelle est la cause de l'incendie, ou devra-t-il seulement prouver qu'il est exempt de faute.

Il nous paraît que la question doit être résolue dans le sens de l'article 1733, et que le fermier doit établir que l'incendie est arrivé par cas fortuit, ou que le feu a été communiqué par un immeuble voisin.

L'art. 1733 s'appliquant tant aux baux à loyer qu'aux baux à ferme (1).

§ 3. — *Quotité de la perte pour avoir droit à la remise.*

Les articles 1769 et 1722 sont, en quelque sorte, une conséquence de l'obligation de garantie du bailleur ; si l'art. 1722 donne au fermier le droit, même de faire résilier le bail lorsque sa jouissance est troublée profondément, l'art. 1769 ne parle que d'une remise de fermages, car, dans ce dernier cas, le fermier qui se trouve seulement privé d'une partie de ses récoltes, peut en quelque sorte se dédommager d'ailleurs par des récoltes meilleures.

Pour que le fermier ait droit à cette remise, il est nécessaire :

Que le cas fortuit ait détruit au moins la moitié de la récolte.

Que la perte ne soit pas compensée par des récoltes antérieures ou postérieures.

Que les fruits ne soient pas détachés du sol.

Il faut d'abord que la perte soit de la moitié au moins de la récolte, c'est-à-dire soit de la moitié d'une récolte moyenne des terres louées.

Il peut se faire que la récolte soit très bonne et

(1) Chambéry, 10 avril 1867, Dalloz, 67, II, 90.

qu'elle dépasse de beaucoup les récoltes des années précédentes.

Ce n'est pas sur une année semblable qu'il faut calculer, il faut se baser sur une année moyenne, c'est-à-dire sur ce que le fermier peut raisonnablement espérer.

Mais comment faire cette appréciation ? S'agit-il de la moitié de la récolte comme quantité ou faut-il se baser sur le prix ?

Ainsi, un fermier, qui récolte 500 sacs de blé à 20 francs, soit 10.000 francs, pourra-t-il demander une diminution de fermages parce qu'il n'aurait récolté que 250 sacs, alors même qu'il les aurait vendus 10.000 frs ; c'est-à-dire un prix égal au rendement moyen ?

La question est discutée :

Dans une première opinion, qui est celle de Pothier, le déficit des fruits peut être compensé par l'excédent de la valeur vénale.

Ainsi, dans notre espèce, le bailleur pourrait dire à son fermier : Il est vrai que vous n'avez récolté que 250 sacs de blé, c'est-à-dire la moitié en quantité d'une année moyenne, mais vous avez vendu ou vous êtes à même de vendre 40 francs le sac, c'est-à-dire le double d'une année ordinaire : vous n'éprouvez aucune perte ; je ne vous dois rien.

Le Code n'a pas suivi ce système et dans ses articles, il n'est question que d'une perte ou d'un excédent de récolte ; c'est donc sur la quantité que l'on doit calculer. L'art. 1769 parle de la perte de la moitié de la récolte,

l'art. 1770 parle de la totalité des fruits ou au moins de la moitié, l'art. 1771 parle de la perte des fruits, il n'est jamais question de valeur.

Cette manière de procéder n'est pas absolument juste, et on ne comprend guère qu'on indemnise un fermier qui ne souffre d'aucun dommage ; mais le Code semble formel à cet égard. D'ailleurs cette manière de procéder paraît plus simple dans son application.

Si le bail contient des cultures diverses, le calcul pourra sans doute offrir des difficultés.

Un cas fortuit se produit et affecte l'une des cultures, comment arrivera-t-on au calcul de la perte ?

Il est certain qu'on ne peut prendre séparément chaque nature de récolte, et indemniser le fermier, pour une perte de la moitié sur l'une d'elles, s'il est d'ailleurs indemnisé par un excédent de récolte des autres cultures.

Si les parties ne s'accordent pas, on doit procéder par voie de ventilation ; la première opération consiste à établir la proportion pour laquelle chaque nature de récolte entre dans le revenu de la ferme et on fera la ventilation que le bail ne fait pas.

On dira, par exemple, les terres représentent les deux tiers des revenus, les prairies un tiers ; puis on verra si les pertes éprouvées dans chaque catégorie de récoltes représentent, en les réunissant, une privation de plus de la moitié dans la quantité entière des récoltes de la ferme.

Nous avons jusqu'ici supposé un seul bail contenant diverses cultures ; mais il se pourrait qu'il y eût plusieurs baux différents, même compris dans un seul acte ; le calcul devrait dans ce cas, être fait séparément pour chaque bail, et le propriétaire ne pourrait établir de compensation entre les différents baux.

Nous venons d'examiner comment on devait fixer la quotité de la perte. Il s'agit maintenant de savoir de quelle façon on fera pour faire constater cette perte afin d'éviter à la fin du bail des difficultés.

Quand la perte se produit, il est prudent pour le fermier de la faire constater. Si le propriétaire et le fermier sont d'accord pour la déterminer et la reconnaître, tout sera pour le mieux, sinon, le fermier agira sagement en faisant dresser un procès-verbal de constat par huissier ; il peut enfin faire nommer des experts en référé pour effectuer cette opération, et ce moyen sera le plus sûr.

Si ces précautions ne sont pas prises et que des difficultés s'élèvent à la fin du bail sur l'évaluation de la perte, on pourra recourir à tous les moyens de preuve puisqu'il s'agit de fixer un fait et le Tribunal compétent ordonnera une enquête s'il la juge nécessaire.

§ 4. — *Quotité de la remise et compensation.*

L'art. 1770 nous indique que la remise accordée au fermier sera proportionnelle, en cas de perte des récoltes.

Si le bail est fait pour un an, la solution est très simple, le fermier perdant totalement sa récolte par un cas fortuit qu'il ne peut empêcher, ne doit pas de fermage et obtient la remise de son obligation de payer le prix.

S'il ne perd que partie de sa récolte, il aura droit à une remise proportionnelle, à la condition toutefois que la perte soit au moins de moitié d'une année commune.

Mais si le bail est fait pour plusieurs années, la stérilité d'une année du bail pourra être compensée par le profit extraordinaire d'une autre année, antérieure ou postérieure, car toutes les années d'un bail ne forment qu'un tout ; un seul bail.

L'art. 1769 règle le cas le plus fréquent, ou le bail comprend plusieurs années ; il est rare en effet qu'un bail soit fait pour un an.

Le fermier a droit à une remise, dit cet article 1769, à moins qu'il ne soit indemnisé par la récolte précédente : « S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps, il sera fait une compensation dans toutes les années de jouissance. »

Donc, deux hypothèses :

La première est celle-ci :

Supposons un bail de 9 ans, le fermier a trois années

abondantes et la quatrième il éprouve une perte de la moitié.

Dans ce cas, le droit à l'indemnité est ouvert, mais, à raison de l'abondance des trois années précédentes le fermier se trouve couvert de sa perte ; il n'a donc rien à réclamer.

La seconde est celle-ci :

Le preneur, la quatrième année du contrat a éprouvé une perte de la moitié, et il n'a pas été couvert par les années précédentes. Dans ce cas, il faut attendre la fin du bail afin de savoir si les récoltes suivantes ne lui donneront pas une compensation. Dès lors, le règlement est suspendu.

Ajoutons que, pour le règlement de cette indemnité, on ne s'occupera pas de la valeur, mais de la quantité ainsi qu'on l'a expliqué plus haut.

Pour avoir droit à la remise il faut donc que la perte ne soit pas compensée par des récoltes antérieures ou postérieures.

Comment espérer cette compensation ; ceci a soulevé de nombreuses difficultés.

D'abord, pour savoir si la perte est compensée, doit-on prendre uniquement en considération l'excédent des des bonnes années, sans avoir égard aux déficits de moins de la moitié que peuvent présenter les autres années ?

Ou doit-on, au contraire, défalquer de l'excédent des années abondantes, le déficit quel qu'il soit, et n'imputer en compensation que ce qui peut rester ?

Nous adoptons ce dernier système avec la majorité des auteurs. L'opinion contraire est soutenue par Duvergier, et Marcadé (1).

D'après ces auteurs, le fermier n'a droit à une remise que lorsque la perte est de la moitié au moins, et toute perte annuelle qui n'atteint pas cette quotité reste à sa charge.

Or, si pour la fixation de l'indemnité, on tient compte des déficits de moins de la moitié, on accorde au fermier des sommes qui ne lui sont pas dues.

En outre, lorsque le fermier se trouve avoir éprouvé une perte de plus de la moitié, et qu'il a été couvert par des années précédentes abondantes, le compte ainsi établi devient définitif et irrévocable malgré les déficits de moins de moitié qui pourraient survenir postérieurement et qui logiquement auraient pour but de détruire la compensation opérée.

Il résulterait de ces faits que la loi ne veut pas tenir compte des déficits de moins de moitié.

Il semble que ceci découle encore de l'art. 1770 qui, dans le bail d'une année, met le déficit à la charge du fermier s'il n'atteint pas la moitié.

Le système opposé nous semble préférable, et nous estimons qu'il faut défalquer de l'excédent des années abondantes le déficit quel qu'il soit des années mauvaises, et ne porter en compensation que l'excédent diminué du déficit.

(1) Duvergier, II, 175. — Marcadé (Sur Art. 1769, 70-71).

En agissant de la sorte, nous restons dans les termes de l'art. 1769, qui indique de tenir compte en cas de règlement immédiat, de toutes les récoltes précédentes, et non pas seulement de celles qui ont été abondantes, et quand le calcul est reporté à la fin du bail, de faire alors compensation de toutes les années de jouissance.

Si la compensation existe, mais ne faisant pas disparaître le dommage causé au fermier, mais le diminue seulement et le réduit à une perte inférieure à la moitié des récoltes d'une année, le fermier aura-t-il droit à une indemnité (1) ?

Non, disent certains auteurs, du moment que la perte éprouvée par le fermier est inférieure à la moitié, il n'a droit à aucune indemnité.

Nous pensons, au contraire (2), avec d'autres que le fermier peut réclamer une indemnité proportionnelle au dommage qui n'est pas réparé, ne resta-t-il qu'une perte inférieure à la moitié des récoltes d'une année. L'art. 1769 contient deux conditions :

Pour que l'indemnité naisse, il faut une perte de plus de la moitié. Mais dès que ce droit a pris naissance, il ne peut plus disparaître à moins que le fermier ne soit indemnisé par des récoltes postérieures ; c'est-à-dire si le

(1) Troplong, II, n° 731. — Duvergier, II, n° 174.

(2) Duranton, XVII, n° 281. — Aubry et Rau, IV, § 271, texte et note 7, p. 507. — Laurent, XXV, n° 462.

préjudice est réparé ; et il ne l'est qu'à la suite d'une réparation intégrale (1).

Si le fermier n'est pas indemnisé par les récoltes antérieures au moment de sa perte, en cours de bail, le juge peut, provisoirement le dispenser de payer une partie du prix (art. 1769).

Il est certain qu'il est loisible au bailleur d'accorder amiablement et sans jugement la remise demandée.

Cette remise bien entendu, à moins de conventions contraires, ne peut avoir qu'un caractère provisoire, et le compte définitif ne sera déterminé qu'à la fin du bail.

Supposons maintenant que le bail cesse avant la fin prévue au contrat : Si le bail cesse par la volonté des parties et si la résiliation ne contient aucune réserve, il est évident que l'indemnité deviendrait exigible.

Si, au contraire, le bail était résolu par la faute du fermier cessant de remplir ses engagements, il nous semble que celui-ci n'aurait droit à aucune indemnité.

Dans ce cas, le droit du fermier était subordonné à cette condition, qu'il n'y aurait pas de compensation dans les années postérieures. Or, si cette condition ne peut plus se réaliser, c'est du fait du fermier, et c'est lui qui doit en souffrir.

(1) Guillouard, II, n° 5 7.

§ 5. — *Cessation du droit à l'indemnité.*

Le droit à l'indemnité peut cesser pour divers motifs que nous allons indiquer successivement :

I. — Aux termes de l'art. 1771 le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après que ceux-ci ont été séparés de la terre.

Plus haut, dans le cours du § 2, nous avons déjà énoncé cette cause de cessation du droit à l'indemnité.

Il n'y a pas lieu de distinguer si les fruits détachés du sol ont été ou non engrangés ; par le fait même qu'ils sont recueillis, les fruits changent de nature et deviennent chose mobilière aux risques du fermier ; leur perte ne peut plus influencer le paiement des fermages et le fermier est tenu de payer.

L'art. 1771 ajoute : « à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature ; auquel cas, le propriétaire doit supporter sa part de perte. »

C'est là une exception qui ne s'applique que si le preneur est colon partiaire.

II. — Toujours aux termes du même article 1771, le fermier ne peut demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

Il n'est pas nécessaire que le preneur ait connu personnellement la cause du dommage, il suffit, dit la loi, qu'il ait pu la connaître, s'il eût été vigilant, puisqu'elle était existante et connue à l'époque de la conclusion du bail.

III. — Le fermier ne peut réclamer une remise, si le cas fortuit s'est produit par sa négligence ou sa faute, par exemple : une inondation provoquée par le fait que le fermier qui était tenu, n'a pas réparé ou entretenu les digues d'une rivière ou d'un cours d'eau. Dans l'espèce, ce n'est pas précisément le cas fortuit dont on se plaint, qui a provoqué l'inondation, mais c'est la faute du preneur qui en est cause. Par suite, l'application des règles sur la remise est impossible (1).

IV. — Enfin, le fermier ne peut avoir droit à la remise s'il y a renoncé, soit tacitement, soit expressément.

Renonciation expresse. — Dans la plupart des baux on a l'habitude d'insérer une clause spéciale, mettant les cas fortuits à la charge du fermier. Quelle est la portée de cette clause, eu égard aux articles 1772 et 1773 du Code civil ?

Dans l'ancien droit, on donnait souvent aux clauses de cette nature une interprétation différente, suivant la nature du cas fortuit dont on se plaignait. On divisait les cas fortuits en trois classes.

(1) Duvergier, II, n° 161.

Cas ordinaires : *Soliti*.

Cas extraordinaires : *Insoliti*.

Et ceux tout à fait extraordinaires et inaccoutumés : *Insolitissimi*.

Le fermier qui prenait à sa charge les cas fortuits supportait les cas fortuits *Soliti* et avait un recours pour les deux autres *Insoliti* et *Insolitissimi*, et même s'il était chargé des cas fortuits prévus et imprévus, il avait droit à une indemnité pour les cas *insolitissimi*.

Le Code a supprimé ces divisions et ne distingue plus que les cas ordinaires (grêle, feu du ciel, gelée, etc.), et les extraordinaires (inondations, ravages de guerre) (1773).

Et encore bien que le fermier se soit chargé de tous les cas fortuits prévus et imprévus, cette expression s'entend d'après l'art. 1773 d'une manière restreinte, en ce qui concerne spécialement les ravages de guerre.

En effet, dans cette hypothèse la clause *prévus et imprévus* s'applique seulement au cas où ces ravages de guerre se bornent à une perte de récoltes.

Le désastre peut empêcher le fermier de jouir de la ferme, celui-ci pourrait alors avoir droit à une remise de fermages malgré la clause « prévus et imprévus ».

Renonciation tacite. — Lorsque le fermier, par une renonciation tacite a renoncé à la remise, par exemple, si le fermier, lors de la fin du bail, a réglé son compte de fermage avec le propriétaire qui a déclaré ne faire aucune remise, et que la rédaction de la quittance pour solde

fasse bien voir le désir de régler définitivement, aucun doute n'est permis sur la volonté du fermier d'abandonner son droit à la remise.

V. — Supposons maintenant que le fermier, assuré contre l'incendie des récoltes sur pied, par suite d'un contrat d'assurances conclu par lui, soit indemnisé de sa perte ; le propriétaire sera-t-il en droit de refuser l'indemnité qu'il lui doit ?

Au point de vue juridique la réponse n'est pas douteuse ; le fermier a droit à l'indemnité due par le propriétaire, malgré le paiement à lui fait par la compagnie d'assurances.

Il lui a plu de faire à côté du bail un autre contrat, c'est à lui d'en recueillir les bénéfices, car c'est lui qui a payé les primes et cela ne peut modifier en aucune sorte, les conditions du bail fait entre lui et son propriétaire.

XII. — Condition de se maintenir en possession et jouissance des biens loués.

« Le fermier se maintiendra dans la possession et jouissance des biens loués sans souffrir qu'il y soit fait aucune anticipation ni usurpation, et s'il en était commis il sera tenu d'en avertir sur le champ le bailleur, ainsi que de tous dégâts qui surviendraient auxdits biens, à peine d'en demeurer personnellement garant et responsable. »

Cette clause est destinée à rappeler au fermier son devoir d'aviser le propriétaire des usurpations. Elle n'ajoute aux charges du fermier aucune obligation nouvelle, son utilité est d'appeler plus spécialement l'attention du preneur sur ce point.

L'art. 1768 du Code civil s'exprime ainsi : « Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds. »

Le fermier doit donc se maintenir en possession et jouissance des biens loués ; il est en quelque sorte le représentant du propriétaire, et comme il a la jouissance momentanée aux lieu et place de ce dernier, il a mission de défendre la chose, de la protéger contre toute entreprise, et pour cela il est tenu de dénoncer au bailleur toutes les usurpations (1).

(1) Très souvent, en effet, il s'élève des contestations entre fermiers et riverains, à propos de la limite des héritages, surtout lorsque les bornes qui en marquent les extrémités ont été déplacées.

Ce qui arrive à chaque instant, car, c'est là une façon commode de s'approprier un peu de la terre du voisin.

A ce propos, il nous paraît intéressant de rappeler de quelle façon se faisait autrefois le bornage :

(Bouteiller, *Somme rurale*, titre 57. Des bournes et cerquemanemens).

« Bournages et cerquemanemens si est mettre et faire enseigne de différences de terres d'entre un voisin à autre, qu'on appelle bourne. Et se doit faire par loy parties appelées, et tous les anciens du lieu, à certain iour à estre sur le lieu dont contend est, et lors doit celui qui demande le bournage, dire et

L'art. 1768, ne parle, il est vrai, que des usurpations, mais il faut entendre le devoir du fermier qui est obligé également de dénoncer tous autres troubles relatifs à la possession ; le propriétaire peut résider loin de son domaine, et il lui est impossible de surveiller. Ainsi, un voisin met obstacle à l'exercice d'une servitude continue et apparente. Le propriétaire a intérêt à connaître dans le plus bref délai le trouble ainsi apporté, qui, s'il n'est pas réprimé dans l'année, peut faire perdre la possession ; ou bien encore, le voisin a commencé à établir sur le fonds loué une servitude continue et apparente.

clamer iusques où il demande et tient, que son héritage voise descendre. Et l'autre partie pareillement doit dire clamer et désigner iusque où il tient, que son héritage voise à l'encontre. Si d'accord ne sont, le iuge doit faire iurer aux anciens que là sont appelez, que chascun sur Saintes Evangiles de Dieu die et désigne au plus vrayment qu'ils scauront, et que veu ont au temps passé le droict de l'héritage d'un chacun demandeur et défendeur. Et doit chacun demandeur et défendeur et hommes qui là sont, avoir un petit baston en la main, et ferir et estacher en terre endroit là où ils savent que l'héritage d'un chacun va. Et là où il y a plus de tesmoins débats où les presens, ou les absens le donnent, là doit estre jugé par Eschevins que l'héritage va à celui qui a l'assens : Et droict ou l'assens est, doit estre mise et assise la bourne par jugement d'Eschevins. Et en nom de preuve doit chacun des Eschevins ou aultres iuges, mettre en la fosse ou on doit asseoir la bourne, un caillel, et puis asseoir et fermer la bourne dessus, à fin qu'en temps advenir, le caillel monstre quants eschevins il y eust à la bourne iuger et asseoir : et ce fait doit estre dict et crié par loy, que doresnavant nul ne face ne mette nul empeschement à la dicte bourne sur peine d'encourir un crime de larrecin. »

Tous ces faits peuvent porter un grave préjudice au propriétaire.

Enfin, le fermier, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts est tenu d'avertir le propriétaire, et cet avertissement, dit l'art. 1768, doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

La loi ne prescrit pas la forme de l'avertissement que le fermier doit donner au bailleur ; il peut donc être donné verbalement ou par écrit, par simple lettre.

Ces moyens sont peu sûrs et le fermier qui veut être déchargé complètement de cette obligation et qui désire ne pas encourir les responsabilités qui pourraient se greffer sur sa négligence, fera bien pour conserver la preuve de l'exécution et de la notification, de la faire par acte d'huissier.

Si le fermier n'avertissait pas le propriétaire il pourrait en résulter pour lui une grosse responsabilité et le paiement d'une indemnité pour dommage causé.

Si cependant, il était établi que la dénonciation n'aurait servi à rien, et que le bailleur n'avait aucun moyen d'empêcher l'usurpation ou le trouble, le fermier pourrait se faire décharger.

**XIII. — Condition de fournir à l'expiration du bail,
un état des biens.**

« Le preneur fournira au propriétaire deux ans au
« moins avant l'expiration du bail, un état certifié par
« lui de tous les biens affermés par contenance de chaque
« pièce, distinction de soles, noms des climats, territoires
« et nouveaux tenants et aboutissants. »

Le bailleur, plusieurs années avant l'expiration du bail a intérêt à connaître les changements et modifications apportés par le fermier sur ses terres, en raison de sa culture et de son assolement ; il a besoin, en outre, de connaître les noms des nouveaux tenants et aboutissants de chacune de ses terres, en raison des mutations des propriétés voisines pendant le cours du bail.

Nul n'est plus à même que le fermier de lui fournir ces indications.

Ces renseignements lui sont donnés deux ans avant l'expiration du bail au moyen d'un état certifié par le fermier, de tous les biens affermés, mentionnant la distinction des soles, etc...

Ils seront utiles au bailleur au moment de se procurer un nouveau fermier, car ils lui serviront à renseigner ce dernier sur la nature et situation de la ferme.

Comme la location se fait d'ordinaire longtemps avant l'expiration du bail en cours le délai de 2 ans ne serait

pas trop long. En outre, à cette époque, le fermier aura remis sa ferme en 3 soles, suivant les termes de son bail, et le fermier entrant pourra connaître dès ce moment, quelle sera la sole des mars, où elle se trouvera, et sera à même d'apprécier si le fermier sortant s'est conformé aux conditions de son bail et aux usages locaux.

XIV. — Condition relative à l'assurance contre l'incendie.

« Le fermier sera tenu de faire assurer à telle compagnie solvable, qu'il lui plaira de choisir, les risques locatifs, relativement aux bâtiments de la ferme, ainsi que tous ses meubles meublants ; le mobilier d'exploitation, les chevaux, bestiaux et troupeaux ; les récoltes engrangées, et celles en meules, le tout pendant le cours du bail. Il paiera exactement les primes et cotisations de ces assurances. »

Le fermier est responsable des dégradations et pertes qui se produisent pendant sa jouissance ; par suite, il l'est naturellement de celles qui résulteraient de l'incendie, à moins que, conformément à l'art. 1733, il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit, ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Le plus souvent l'incendie ne provient pas d'un cas fortuit : c'est la conséquence de la faute commise par le

fermier ou ses gens, c'est-à-dire les personnes faisant partie de la maison ou ses sous-locataires.

Il est donc nécessaire, si ce dernier veut être hors de cause, qu'il prouve sa non culpabilité.

L'art. 1733 indique les modes de se justifier les plus connus, mais rien n'empêcherait le fermier d'en invoquer d'autres. Le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue dit l'art. 1302, dont l'art. 1733 paraît être une application.

Diverses opinions ont été émises au sujet du mode de preuve et la question était vivement discutée avant la loi des 5 et 6 janvier 1883 (1).

Les unes soutenues par la jurisprudence prétendaient que le locataire pouvait, sans prouver directement le cas fortuit ou la force majeure qui ont occasionné l'incendie, ou bien la communication du feu par une maison voisine, se borner à établir qu'elle n'avait commis aucune faute, aucun fait pouvant occasionner l'incendie quelle que soit la cause restée inconnue, et que cette preuve négative suffisait à décharger sa responsabilité (2).

(1) Duvergier, I, n° 435. — Troplong, I, n° 382. — Rouen, 16 janvier 1843, Sirey, 45, II, 473, Dalloz, 45, II, 172. — Cassation, 14 novembre 1853, Sirey, 54, I, 676, Dalloz, 54, I, 56. — Metz, 21 décembre 1854, Sirey, 55, II, 421, Dalloz, 55, II, 197. — Chambéry, 10 avril 1867, Sirey, 67, II, 212, Dalloz, 67, II, 90. — Cassation, 11 janvier 1870, Sirey, 70, I, 335, Dalloz, 70, I, 256. — Caen, 15 juin 1872, Sirey, 73, II, 7. — Nancy, 21 mai 1873, Sirey, 73, II, 439, Dalloz, 74, V, 318. — Dijon, 26 mars 1879, Sirey, 79, II, 67. — Amiens, 9 avril 1880, Sirey, 80, II, 212.

(2) Toullier, XI, 161. — Marcadé, art. 1733, 4, I, 1. — Aubry et Rau, IV, § 367 ; texte et note, 20, 21, 22,

Les autres, au contraire, disaient que cette simple preuve négative ne suffisait pas et qu'il fallait une preuve positive de l'une des 3 causes indiquées dans l'article 1733, autrement ce dernier article ne serait que la répétition de l'art. 1732, répétition inutile d'après laquelle le locataire répond des dégradations ou des pertes, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Aujourd'hui, d'après la jurisprudence (1) et d'après les travaux préparatoires de la loi des 5 et 6 janvier 1883, on paraît d'accord pour admettre que les locataires sont toujours présumés en faute, et le propriétaire n'est astreint à aucune preuve (Guillouard, t. I, 268).

L'incendie peut être le résultat d'un cas fortuit ou de la force majeure, et l'art. 1733 admet le locataire à prouver contre la présomption de faute qui existe contre lui.

Il est nécessaire de prouver le cas fortuit si on veut rester dans les termes de l'art. 1733.

Si donc le locataire établit le cas fortuit, la force majeure, le vice de construction, ou la communication du feu par une maison voisine, tout va bien ; mais la preuve peut encore se faire indirectement en prouvant qu'il n'a

(1) Rouen, 16 janvier 1845, Sirey, 45, II, 473, Dalloz, 45, 2, 172. — Cassation, 14 novembre 1853, Sirey, 54, I, 676, Dalloz, 54, I, 56. — Chambéry, 10 avril 1867, Sirey, 67, 2, 212, Dalloz, 67, 2, 90. — Cassation, 11 janvier 1870, Sirey, 70, 1, 335, Dalloz, 70, 1, 256. — Caen, 15 juin 1872, Sirey, 73, 2, 7. — Nancy, 21 mai 1873, Sirey, 73, 2, 139, Dalloz, 74, 5, 318. — Dijon, 26 mai 1879, Sirey, 79, 2, 67. — Amiens, 9 avril 1880, Sirey, 80, 2, 212.

commis ni lui, ni le personnel dont il est responsable, aucune faute, et l'impossibilité où il était, lui ou les siens de provoquer une cause d'incendie.

Dans ce système, que nous admettons, il suffit que le locataire prouve d'une façon précise, qu'aucune faute, soit par négligence, soit par imprudence, soit autrement, ne lui est imputable, et il n'a pas à établir la cause de l'incendie.

Quant à la critique adressée au législateur d'avoir fait une répétition inutile, elle ne paraît pas fondée (1). Il était inutile, en effet, de rappeler que l'incendie n'était pas un cas fortuit en lui-même et de dire que le preneur n'était pas libéré en prouvant que la chose avait péri par le feu.

Ce qui est utile, c'est de prouver que l'incendie provient d'un cas fortuit, ou de prouver, directement ou indirectement que l'incendie ne provient pas de la faute du locataire, et par suite, qu'il est impossible de l'attribuer à une cause autre qu'à un cas fortuit ou à une force majeure.

En résumé, le fermier est responsable, s'il ne prouve pas que l'incendie ne provient pas de sa faute. De son côté, le propriétaire est responsable, s'il est prouvé que l'incendie a été causé par un vice de construction, un défaut d'entretien, ou par un cas fortuit.

S'il y a plusieurs locataires, l'art. 1734, indique que

(1) Troplong, 382.

tous sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Avant la loi de 1883, il existait entre tous les locataires, une solidarité, de laquelle il résultait une responsabilité commune ; cet ancien article 1734 était conçu en ces termes :

« S'il y a plusieurs locataires tous sont solidairement responsables de l'incendie, à moins, etc. »

En raison de cette responsabilité les articles 1733 et 1734 du Code, ont fait l'objet de critiques et de discussions.

Afin d'expliquer la loi de 1883 nous allons faire l'historique sommaire de cette responsabilité.

En droit Romain, lorsque la maison louée était détruite par un incendie, le locataire était responsable à moins qu'il ne prouvât qu'il avait apporté pour la conserver, tous les soins d'un bon père de famille.

Et si la maison était louée à plusieurs locataires, aucune loi ne dit comment se répartissait entre eux la responsabilité de l'incendie, pour le cas où ils ne feraient pas la preuve de leur diligence.

En ancien droit, — « Les docteurs, dit Basnage, sont partagés sur ce point, lorsque la cause de l'incendie n'est point connue, si le fermier en est responsable, à faute

de justifier que le malheur n'est pas arrivé par sa faute ni par celle de ses domestiques ». (Coutume de Normandie).

Cette opinion était celle de la doctrine et de la jurisprudence et, dit encore Basnage : « C'est une maxime du palais, que le locataire ou le fermier doit prouver la cause de l'incendie ; autrement, on présume que le mal est arrivé par sa faute ou par celle de ses domestiques. »

Pothier dit encore : « Comme les incendies arrivent ordinairement par la faute des personnes qui demeurent dans les maisons, lorsqu'une maison est incendiée, l'incendie est facilement présumé par le fait du locataire ou par celui de ses domestiques, desquels il est responsable. C'est pourquoi il est, en ce cas, tenu de rétablir la maison incendiée, à moins qu'il ne justifie que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou que le feu a été communiqué par une maison voisine où il avait commencé.

Arrêt du 24 janvier 1637.

Arrêt du 11 décembre 1637.

S'il y avait plusieurs locataires dans la maison incendiée, et qu'on ne sut ni où, ni comment le feu a commencé, les avis étaient partagés sur leur responsabilité. D'après Pothier, aucun n'était responsable.

Cette opinion cependant n'avait pas prévalu en jurisprudence, et un arrêt du Parlement de Paris du 3 août 1777 à jugé, au contraire, que tous les locataires étaient responsables vis-à-vis du propriétaire, de l'incendie dont la cause était ignorée.

Lors de la rédaction du Code, l'article 1733 mettant à la charge des locataires la responsabilité de l'incendie, sauf preuve du contraire, ne fut l'objet d'aucune critique ; mais l'article 1734 proposant la solidarité entre tous les locataires d'une même maison fut la cause de discussions nombreuses. Et depuis cette responsabilité solidaire avait toujours semblé contraire au droit et à l'équité.

Au droit. — Le locataire unique, disait-on, est bien tenu de conserver la chose louée ou de prouver qu'elle a péri sans sa faute. Mais cette obligation qui incombe à plusieurs locataires, ne saurait être appliquée, qu'en ce qui concerne chaque locataire.

A l'Équité. — On ne peut, en effet, faire supporter une solidarité pour réparer une faute, au delà de sa responsabilité, c'est-à-dire, dans l'espèce au delà de la portion de maison occupée par le locataire.

En 1879, M. Viette, député, demanda l'abrogation des art. 1733 et 1734, et ce projet approuvé par la commission d'initiative parlementaire fut renvoyé à une commission spéciale qui décida la division du projet, soit, d'une part, le maintien de l'art. 1733, d'autre part, la suppression de l'art. 1734 et ce, sur le rapport de M. Durand, professeur à la faculté de Rennes et membre de la commission.

Le Rapporteur s'exprimait ainsi :

« Les divers locataires n'ont pas de rapports juridiques entre eux ; s'ils ont traité avec le propriétaire, c'est chacun pour soi, et par suite, divisément

Souvent ils ne se connaissent pas, parfois même ils sont obligés de subir le voisinage qui leur est imposé. D'un autre côté, lorsque la cause de l'incendie reste inconnue, on ne peut dire qu'il y ait délit, et par suite, arguer d'une responsabilité que la loi pénale n'impose solidairement qu'aux auteurs d'une infraction dont la culpabilité commune a été judiciairement constatée.

La commission a pensé en conséquence, que la solidarité telle que l'édictel'art. 1734 doit disparaître pour faire place à la divisibilité, et que les locataires ne doivent désormais répondre envers le propriétaire que pour leur part et portion de l'incendie et de ses suites.

C'est après ces discussions, que le 5 janvier 1883, fut rendue la loi modifiant le système du Code.

De cette loi il résulte :

Que l'art. 1733 fut maintenu.

Et que l'art. 1734 fut modifié, par la suppression de la solidarité entre locataires.

Après le vote de la loi de 1883, on s'est demandé, dans quelle mesure les locataires responsables se trouvent obligés envers le propriétaire.

La Cour de cassation a décidé que la réforme portait uniquement sur le premier alinéa de l'art. 1734. L'obligation de réparer le dommage se divise entre les locataires de la maison, mais, en vertu des deux derniers alinéas de l'article qui n'ont pas été modifiés, le propriétaire peut obtenir une indemnité représentant le total de

la perte. Ils « en sont tenus » dit le texte : De quoi, sinon du dommage entier causé par le feu (1).

On ne s'explique pas à première vue, comment cet article peut intéresser un bail à ferme où il n'y a généralement qu'un seul locataire, et où tous les bâtiments sont occupés par un seul.

Il s'applique cependant dans les cas suivants :

Plusieurs fermiers ayant le même propriétaire, dans le même village, peuvent avoir une grange ou une remise en commun, ou bien des travées réservées à chacun d'eux dans un même bâtiment, pour engranger.

Le propriétaire, ainsi qu'il arrive quelquefois s'est réservé une habitation dans la cour de la ferme ou donnant dans cette cour.

À l'époque de sortie ou d'entrée en ferme, les fermiers entrant ou sortant, ont des droits communs, ou séparés dans les bâtiments de la ferme.

Ceci exposé : si l'incendie éclate dans la grange ou la remise commune, les fermiers seront responsables proportionnellement à l'emplacement occupé par chacun d'eux, à moins qu'ils ne parviennent l'un ou l'autre à faire l'une des preuves indiquées par l'article 1734.

Il en sera de même dans le cas de responsabilité des fermiers entrant et sortant.

(1) Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, II, n° 1723 — Cassation, 5 avril 1887, Dalloz, 87, 1, 329, Sirey, 87, 1, 125. — Cassation, 4 juin 1889, Sirey, 89, 1, 477, Dalloz, 90, 1, 351. — Cassation, 9 mai 1892, Sirey, 92, 1, 240, Dalloz, 92, 1, 607.

Si le propriétaire et le fermier habitent des locaux bien séparés, il est facile de déterminer chez qui le feu a pu se déclarer.

Dans le cas contraire, le propriétaire devra supporter sa part de responsabilité, en ce sens qu'il ne pourra réclamer à son fermier que des dommages-intérêts proportionnels à la valeur locative des bâtiments occupés par lui, le surplus de la perte restant à sa charge.

Etendue des dommages-intérêts.

Le fermier, dit l'art. 1733, répond de l'incendie, par suite il doit verser au propriétaire une indemnité égale à tout le préjudice causé à ce dernier, c'est-à-dire la somme nécessaire pour la reconstruction et la perte qui peut résulter pour le propriétaire, soit du défaut d'habitation, soit de l'impossibilité de continuer la location.

Observation étant ici faite que cette responsabilité du fermier est bien plus étendue vis-à-vis du propriétaire, que celle de la Compagnie d'assurances vis-à-vis de l'assuré : le fermier doit ici répondre de toute l'étendue du dommage causé au propriétaire, tandis que la Compagnie d'assurances n'est tenue que de payer la valeur de la chose incendiée.

C'est à cause de certains de ces risques que l'incendie peut faire courir à un fermier et même le rendre insolvable que, dans les baux, on a coutume d'introduire la

clause obligeant le fermier à s'assurer contre l'incendie à une compagnie solvable, le garantissant contre les risques locatifs, et tous les accidents pouvant arriver du fait de l'incendie, à ses meubles meublants, mobilier personnel, attirail de culture, récoltes, etc...

Le fermier doit payer exactement les primes et les cotisations, ce que le propriétaire a le droit de vérifier.

En outre, de façon que le fermier ne puisse toucher le montant de l'assurance en cas de sinistre, cette clause contient une délégation au propriétaire du montant de la dite assurance, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû par le fermier, soit pour fermages échus, soit, pour ceux qui pourraient être la représentation des récoltes incendiées.

Dans cette clause des baux écrits, il était généralement d'usage d'indiquer, en outre, que tous les charrois, des matériaux pour la reconstruction des bâtiments incendiés devraient être faits par les fermiers.

Or, il en résultait que les Compagnies d'assurances, en tiraient un profit tout spécial.

D'abord, elles ne manquaient pas de diminuer de l'indemnité à remettre au propriétaire, la valeur des charrois que le fermier était tenu de faire en vertu de cette condition spéciale du bail.

D'autre part, cela chargeait le fermier d'un travail spécial non rémunéré, et cela sans que les primes annuelles fussent modifiées.

Cette clause de charrois est donc disparue de la plupart des baux et, en cas de sinistre, le propriétaire reçoit le montant de l'indemnité sans déduction des charrois et le fermier ne fait plus les transports.

La loi du 19 février 1889 a apporté diverses réformes au point de vue de l'étendue du privilège et de la répartition entre créanciers des indemnités de sinistre et de la délégation. Cette loi sera indiquée plus loin au § 2 des obligations relatives au paiement du privilège du bailleur, n° 3.

II. — Obligations relatives au paiement.

§ 1. — *Paiement des fermages.*

Aux termes de l'article 1728, § 2, le fermier est tenu de payer le prix du bail aux époques convenues.

A défaut d'indication des dates de ce paiement, ces dates sont déterminées par l'usage des lieux.

L'obligation de payer le prix est la première de celles du fermier; si d'un côté le bailleur s'oblige à donner au fermier la jouissance des terres du domaine loué, c'est à condition que, de l'autre côté, le fermier paye le prix convenu.

Si l'acte ne contenait que l'obligation du bailleur, et que l'obligation de payer le fermage n'existât pas, cela ne serait plus un bail mais une véritable donation de fruits, qui devrait réunir pour être valable, toutes les

conditions exigées par la loi pour la validité d'un acte de cette nature.

Les modes de paiement sont extrêmement variables, les usages étant différents dans chaque contrée.

Nous ne parlerons ici que des époques de paiement en usage dans la région qui nous occupe, et que nous allons indiquer, faisant observer que : DANS AUCUNE CULTURE ON NE PAYE DE LOYERS D'AVANCE.

Petite culture.

Le loyer des terres, prés, vignes, loués par parcelles ou par lots non assolés se paye en une seule fois, le 1^{er} mars, quelquefois le 11 novembre de chaque année, selon la date de l'entrée en jouissance et à l'expiration de chaque année.

Il est évident que, si des terres non assolées étaient louées et livrées non assolées, et qu'elles soient comprises dans une exploitation soumise à assolement ; que cet assolement ne pourrait, en aucune sorte modifier le mode du paiement indiqué plus haut moins de conventions contraires.

Moyenne culture.

Quant aux lots de terres assolées, qu'ils soient loués avec ou sans bâtiments, l'usage est de payer en deux termes : à Noël (25 décembre) et Saint-Jean (24 juin).

Le paiement du premier terme se fait le 23 décembre qui suit la récolte entière, c'est-à-dire le 23 décembre de la seconde année, et le second le 24 juin de la 3^e année.

Bien que ce soit l'usage, ce mode de paiement n'est plus rationnel.

Ceci s'expliquait lorsqu'on suivait les anciens modes de culture et de battage ; comme le cultivateur est censé payer ses fermages avec le produit de sa ferme et surtout de sa récolte de blé, que cette récolte ne se fait que la deuxième année, et que le battage au fléau se faisait lentement, il n'était en mesure de payer qu'à Noël (2^e année) et à la Saint-Jean (3^e année).

Aujourd'hui ce mode de paiement n'est plus suivi ; on entre presque toujours par les mars, si bien que, dès la première année, le fermier fait produire la sole des mars et la sole des guérets ; il fait rapidement le battage à la machine et par suite il est en mesure de payer.

Beaucoup de propriétaires stipulent dès lors que le premier paiement aura lieu le 24 juin de la deuxième année, le second le 23 décembre suivant, et quelquefois même, le premier paiement le 23 décembre de la première année, le second le 24 juin suivant.

Grande culture.

Le mode de paiement pour les fermages de grande exploitation se fait en trois termes égaux : Noël, Pâques et la Saint-Jean.

Et le premier paiement, aussi bien pour les fermiers dont la jouissance commence par la prise des guérets que par celle de la prise des mars n'a toujours lieu qu'à Noël de l'année qui suit celle où le bail a commencé.

Ce mode de paiement est naturel quand on entre par les guérets, mais, le fermier entre par les mars, le délai, bien que d'usage, devient excessif pour les raisons indiquées plus haut (battage à la machine, etc...) mais surtout en raison de la récolte des betteraves qui, suivant le mode de culture intensive, se fait dès la première année.

Néanmoins, les époques et modes de paiement, sont restés les mêmes dans les baux authentiques où ils sont indiqués de la façon suivante :

« Indépendamment des charges et conditions du bail,
« celui-ci est fait moyennant un fermage... que M. X.
« s'oblige à payer à M. Y. en sa demeure, ou pour lui
« au porteur de ses pouvoirs en trois termes et paiements
« égaux, les jours de Noël, Pâques et Saint-Jean de
« chaque année, pour le paiement du premier terme avoir
« lieu le jour de Noël (2^e année), celui du deuxième le
« jour de Pâques (3^e année, et celui du 3^e complétant la
« première année de fermages, le 24 juin (3^e année) pour
« ainsi continuer de terme en terme jusqu'à la fin du
« bail, de façon qu'il y ait autant d'années de paiement
« que d'années de jouissance. »

Ainsi qu'on peut le voir, le propriétaire qui, par exemple, loue sa ferme le premier mars 1911 ne com-

mencera à toucher son premier terme que le 25 décembre 1912, le second à Pâques et le 3^e terme complétant la première année de bail le 24 juin 1913 c'est-à-dire, qu'il y aura près de 22 mois pendant lesquels le fermier n'aura aucun fermage à payer.

Outre que ce mode de paiement comme nous l'avons dit, ne paraît plus rationnel, surtout avec les nouveaux modes de culture qui permettent au fermier d'avoir des ressources dès la première année, il crée encore une situation défavorable au propriétaire à l'époque de la sortie.

Quelle est, en effet, la garantie du propriétaire ?

C'est son privilège sur les objets garnissant la ferme, l'attirail de culture, les récoltes ; or, si nous supposons qu'un bail expire le premier mars 1911 et que le fermier soit au courant de ses fermages échus, celui-ci au premier mars, date de sortie, emportera son mobilier personnel et fera vendre son attirail de culture, soit deux éléments de garantie qui disparaissent, et cependant il aura encore à payer au propriétaire des fermages représentant : 3 termes en 1911 (Pâques, Saint-Jean et Noël).

Et 2 termes en 1912 (Pâques, Saint-Jean).

Il est vrai, qu'à cette date, il aura la récolte des gros grains à faire en 1911, qu'il doit engranger cette récolte dans les bâtiments de la ferme jusqu'au battage, et qu'après le battage il aura droit jusqu'au 24 juin 1912, au grenier pour resserrer ses grains.

Si tout se passe régulièrement, si on a affaire à un

fermier solvable, se conformant aux usages, faisant le battage au fur et à mesure des paiements à faire, il n'y aura pas lieu à difficultés.

Mais, supposons, un fermier insolvable ; que fera-t-il pour se créer des ressources ; — il procédera au battage le plus tôt possible, ainsi qu'il en a le droit ordinairement par son bail, puis vendra sa récolte sans prévenir.

Que deviendra alors le privilège du bailleur auquel il ne sera dû aucun fermage échu, mais qui sera cependant créancier des fermages à échoir jusqu'au 24 juin 1912.

En raison de ce mode de paiements tardifs, le propriétaire se trouve désarmé pour ses garanties quand le fermier est à fin de bail puisque le propriétaire ne peut plus avoir d'action que sur ses derniers grains et encore ne faudrait-il pas les voir disparaître.

D'un autre côté, comme il est de principe qu'on paie ses fermages avec le produit de ses récoltes ; on ne peut guère interdire au fermier sortant le droit de vendre.

Aussi, afin d'obvier à cette situation dans la mesure du possible, a-t-on introduit dans beaucoup de baux, un complément à la clause du paiement indiquant « qu'il « serait fait exception, dans le mode de payer pour le « dernier terme, dont le paiement devrait être effectué « avant l'enlèvement de la récolte ».

Le propriétaire qui se trouverait en présence d'une vente de la totalité de la récolte, dès le battage fait immédiatement après son enlèvement dans les champs, pourrait, sans doute, s'il prouvait la mauvaise foi du fer-

mier, obtenir du juge le droit de faire une saisie gagerie (1).

Mais cela est très difficile ; d'abord parce qu'il faudra prouver l'insolvabilité d'un débiteur qui a satisfait à tous ses paiements actuels et qui n'est débiteur que de fermages pour lesquels il a terme et délai, et ensuite qu'il est presque impossible au propriétaire de surveiller un fermier éloigné.

Le mieux serait d'insérer au bail une clause complémentaire faisant défense au fermier de vendre le grain de sa dernière récolte, sans que les droits de privilège du propriétaire soient conservés, soit par une délégation prix de vente, soit par un paiement anticipé, ou bien encore en laissant jusqu'au dernier paiement une quantité suffisante de grains pour répondre du solde de fermages.

D'ailleurs, ceci existe d'après les usages des diverses autres contrées où le terme représentatif de la dernière récolte est, de convention expresse, payé en une seule fois, le jour qui précède la sortie du fermier (usage de Champagne), c'est-à-dire avant l'enlèvement de l'attirail de culture.

Lorsqu'on procède à une vente, une adjudication ou une donation de ferme, on doit donc réserver au propriétaire, tous les fermages s'appliquant aux récoltes faites antérieurement et pour le paiement des-

(1) *Dictionnaire du Notariat*, v° saisie gagerie, Carré n° 293.

quels le fermier a des délais pour payer, suivant les usages ou le bail.

Il en résulte qu'un acquéreur, ou un donataire, en supposant une vente ou une donation faite le 1^{er} mars (date d'entrée en jouissance) devra attendre jusqu'au 25 décembre de l'année suivante pour toucher le premier terme des fermages.

D'après les baux, les paiements des fermages se font au domicile du bailleur indiqué au contrat, faute de cette déclaration, le paiement doit se faire au domicile du fermier (art. 1247). Mais si le bailleur changeait de domicile, et ne laissait aucun mandat pour toucher au lieu indiqué au bail, le paiement se ferait conformément à la loi, au domicile du fermier.

La stipulation d'un prix pour la jouissance de la chose, est de l'essence du bail (art. 1709) et le prix consiste généralement en une somme d'argent, mais pourrait être stipulé payable en denrées, livrables en nature, ou même en argent, suivant le prix des mercuriales.

En dehors du prix, il était d'usage dans les anciens baux, de stipuler des redevances en nature et en supplément des fermages, de les faire évaluer par experts à leur juste valeur, et de payer la somme les représentant sous forme de supplément de fermages.

Cet usage vient de ce qu'autrefois l'argent était rare et que les propriétaires vivant souvent sur leurs terres étaient heureux d'avoir de temps en temps des produits de leurs fonds, sur leur table ; voici la prisée des diffé-

rentes denrées, suivant Bouteiller, faite pour diminuer d'autant le fermage (1) :

« Cy s'ensuit comment grains, chappons, gellines, « hostes et tenans doivent estre et sont prisées en prisée « d'héritage et autres choses qui en priserie peuvent ve- « nir selon les anciens usages.

« Premièrement est prisée la rasière (2) de fourment « à cinq sols six deniers. La rasière d'avoine à deux sols « neuf deniers ; le chapon de rente à 9 deniers. *Item* « sont prisées deux gellines pour un chapon. *Item* les « chappons de herbergaige sont prisez les deux pour un « chapon de rente : et doit avoir le chapon de rente, « couteaulx suffisans, et si n'estoyent pas suffisans, on « rabat de chacun cousteau deux deniers tournois si c'est « des souverains cousteaulx, et si c'est des petits lors en « rabat-on pour le couteau un denier tournois.

« Et si le chapon avait été moins suffisans chap- « ponné, on en rabat trois deniers tournois. »

Citons ici comme exemple de faisances les clauses de différents baux anciens :

1^o Bail par Nicolas Hurault seigneur de la Grande Paroisse (S.-et-M.) à Guillaume Sillard (14 décembre 1664) :

« Et oultre encore (du prix des fermages) tenu ledict

(1) Bouteiller, titre 87.

(2) Rasière, ancienne mesure valant 70 litres 14. Herbergaiges, C'est un droit seigneurial. Le chapon d'herbergaige est celui dû au seigneur en paiement de ce droit.

« preneur à promis s'oblige à fournir et bailler par chas-
« cun an le dict jour Saint Martin d'hyver, un porcq,
« de valleur de vingt livres audict seigneur bailleur ou
« les dictes vingt livres, au choix d'Iceluy seigneur ; six
« chappons gras et bons, dont la première année du-
« dict paiement, etc... »

2^o Bail de la ferme de Plat Buisson, près Montereau
par Jean-Baptiste Bidault, et André Lalouette de la
Nozaye, mandataires de M^{rs} Moisnet, seigneurs de Plat-
Buisson, à Georges Mahy (2 octobre 1753).

« Le preneur sera tenu, lorsque lesdits bailleurs et les-
« dits sieurs Moisnet ou leurs representans seront à Plat
« Buisson, de les conduire avec ses chevaux et charrettes
« soit à Montereau, soit à Forge pour l'heure de la messe
« chaque jour de Dimanche et fête, laquelle voiture il
« leur fournira aussy pour conduire et faire conduire
« pour son chartier lesdicts sieurs Moisnet et leurs re-
« présentans et préposés et leurs balots et pacquets de
« la ville de Montereau où ils descendront par le coche,
« ou dudit Plat Buisson audit Montereau lorsqu'ils
« s'en retourneront à Paris par ledit coche.

« Il leur fournira aussy durant tout le temps qu'ils
« seront audit Plat Buisson, un bidet équipé de ses selle
« et bride, pour s'en servir quand ils le jugeront à pro-
« pos, et cependant sera led. cheval nourry par le pre-
« neur lorsqu'il sera audit Plat Buisson.

« Au pardessus de quoi il fournira aussy annuelle-
« ment par chacune année du présent bail, un demi-cent

« de foin de la prairie de Montereau et un septier d'avoine
« pour subvenir à la nourriture des chevaux que les
« bailleurs ou les autres préposés des sieurs proprié-
« taires pourraient amener et avoir à Plat Buisson.

« Plus six gros fromages gras, douze chappons et
« douze poulets aussi par chacun an dudit bail. »

Ces redevances accessoires ou faisances tendent de plus en plus à disparaître et n'existent pour ainsi dire plus. Les fermiers généralement considérant comme une obligation surannée les déplacements périodiques que ces redevances exigent, et c'est pour cela qu'elles deviennent de plus en plus rares.

Cependant il en existe encore dans certains baux. C'est surtout l'obligation par le fermier, de faire avec ses chevaux des transports de bois de chauffage, de fournir tous les ans une quantité de fourrage, ou un nombre déterminé de poulets ou de faire pour le bailleur divers travaux, toutes charges variant suivant les lieux.

De même qu'en matière de vente, le prix doit être certain et déterminé, il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers.

Le pot de vin stipulé en sus du prix, lorsqu'il a quelque importance est considéré comme faisant partie du prix et devrait être restitué avec lui s'il y avait lieu.

Comme sanction au paiement des fermages, le preneur a le droit :

Conformément à l'art. 1153 de demander des intérêts des fermages échus, soit à compter de leur échéance si

cela est convenu, soit à partir de la sommation. Nous apportons ainsi à la rédaction de l'article 1153 la modification qu'édicté l'article 1153, changé par la loi du 7 avril 1900.

Si le propriétaire n'est pas payé, il peut obtenir la résiliation (art. 1741-1184).

Il a un privilège pour se faire payer sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme (art. 1102).

Il peut encore, en vertu de l'article 819 du Code de procédure un jour après commandement et sans permission du juge, faire saisie gagerie, pour loyers et fermages échus, des effets et fruits étant dans les bâtiments ou qui sont encore sur les terres.

Dans les baux, on indique généralement à la clause relative au paiement ce qui suit :

« A défaut de paiement d'un seul terme de ferme, à son échéance et un mois après un simple
« commandement de payer, demeuré infructueux, le
« bailleur pourra exiger le recouvrement par toutes les
« voies de droit. Exiger pour toute la durée du bail
« toutes garanties et cautions qu'il jugera nécessaire
« et même obtenir la résiliation du bail si bon lui
« semble. »

Le propriétaire peut donc quand il y a une convention de cette nature, et qu'on lui doit un seul terme, un mois après commandement de payer demeuré infructueux. Exercer des poursuites contre son débiteur de façon

à obtenir le paiement et, pour que le fait ne se renouvelle pas, exiger toutes garanties, en lui réclamant une caution pour la période qui reste à courir jusqu'à la fin du bail.

Ou demander la résiliation du bail, si bon lui semble, pour défaut de paiement.

Mais, dans ce cas, le bailleur sera forcé de s'adresser aux tribunaux pour faire résilier le contrat, et le juge, saisi de la demande ne sera pas obligé d'accorder cette résiliation immédiatement; en effet l'art. 1184 du Code civil, alinéa 3, lui permet d'accorder un délai « selon les circonstances » : c'est là une application du délai de grâce établi par l'art. 1244.

Mais ce délai ne sera pas renouvelable, si le fermier qui en a profité le laisse s'écouler sans donner satisfaction au bailleur la résiliation doit nécessairement être prononcée.

Supposons une autre clause conçue dans les termes suivants :

« Le bail sera résilié de plein droit, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, après un simple commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire. »

Dans cette espèce, la volonté des parties est formelle et ce n'est plus l'art. 1184 qui doit être appliqué : le Juge ne pourra accorder aucun délai après le commandement qui résilie le bail.

Et en pareil cas, le Juge des référés peut ordon-

ner l'expulsion du fermier après les délais stipulés (1).

Si le bail était verbal, ou si la convention était muette à ce sujet, la résiliation serait soumise au jugement du tribunal et un retard d'un simple terme de fermage ne suffirait pas pour faire résilier le bail, ou obtenir des garanties nouvelles.

À propos de l'obligation par le fermier d'effectuer ses paiements, ce dernier, serait-il admis à compenser ses fermages, avec l'indemnité à laquelle il pourrait avoir droit pour trouble de jouissance ?

La cour de Rennes (2) a jugé que les compensations légales n'étaient pas possibles. Il faut, en effet, pour que la compensation puisse s'opérer, qu'il s'agisse de dettes liquides, exigibles, fongibles (art. 1291).

Or, la dette née des fermages était liquide, tandis que la créance née à raison de la perte des récoltes ne l'était pas.

En sens contraire la cour de Paris a jugé que bien que l'Indemnité ne fut pas encore liquide, le fermier pouvait être autorisé par le juge à saisir, arrêter, entre ses propres mains, tout ou partie du prix de la ferme, sauf à régler ensuite la quotité de cette indemnité (Paris, 29 avril 1817, Sirey, CN, V, II, 269).

Nous pensons qu'il y a lieu, comme l'explique

(1) Alger, 7 novembre 1892, Dalloz, 93, II, 294. — Paris, 29 juillet 1896, Dalloz, 97, II, 31.

(2) Rennes, 15 mars 1814, Sirey, CN, IV, II, 385.

Guillouard (*Du louage* II, n° 589) de faire une distinction et de dire :

1° Supposons le bail fait pour un an, le fermier pourra être autorisé par le juge à ne payer ses loyers qu'après la fixation de l'Indemnité et sa déduction du prix de bail.

Le fermier n'est pas dans un cas de compensation légale, parce qu'une des dettes n'est pas liquide, mais il a le droit d'invoquer le bénéfice de la compensation judiciaire, que le Tribunal peut admettre lorsque la créance opposée en compensation est facilement liquidable (1).

2° Supposons le bail fait pour plusieurs années encore : deux cas peuvent se présenter.

Ou le fermier obtiendra dispense de payer partie de son prix (art. 1789) et dans ce cas la compensation s'opérera immédiatement.

Ou le fermier verra sa demande en dispense provisoire de payer son prix rejetée ; dans ce cas il n'y aura pas lieu à compensation ; la créance du fermier pour privation de récoltes n'étant ni certaine puisqu'elle dépendra du calcul qui sera fait à fin de bail ; ni liquide, ni exigible puisque les juges ont rejeté la demande de dispense provisoire et que le bailleur ne devra de remise s'il y a lieu qu'à la fin du bail.

" (1) Cassation, 4 août 1851, Sirey, 51, I, 809. — Demolombe, XXVIII, n° 690.

§ 2. — *Privilège du bailleur.*

Nous venons d'examiner le prix dû par le fermier, en échange de la jouissance donnée par le propriétaire de l'immeuble. Ce prix, il doit le payer suivant les formes et les modes relatés dans la convention ou selon l'usage; s'il ne le paye pas, la loi met à la disposition du bailleur divers moyens de droit pour assurer le paiement et notamment un privilège sur les fruits de la récolte de l'année, sur le prix de tout ce qui garnit la ferme et de tout ce qui sert à son exploitation.

L'art. 2102, n° 1 est ainsi conçu :

« Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1° « Les loyers et fermages des immeubles, sur les
« fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce
« qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce
« qui sert à l'exploitation de la ferme; savoir, pour tout
« ce qui est échu, et tout ce qui est à échoir, si les baux
« sont authentiques, ou si, étant sous signature privée,
« ils ont une date certaine; et, dans ces deux cas, les
« autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou
« la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit
« des baux ou fermages à la charge toutefois de payer
« au propriétaire tout ce qui serait encore dû.

« Et à défaut de baux authentiques, ou lorsque étant
« sous signature privée, ils n'ont pas une date certaine,

« pour une année à partir de l'expiration de l'année courante.

« Le même privilège a lieu pour les réparations locatives, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. »

I. — Origine.

En droit romain, le locataire avait une hypothèque tacite, sur les meubles du *conductor* ou de l'*inquilinus*, s'il s'agissait d'un héritage urbain. Si, au contraire, il s'agissait d'un héritage rural, il fallait une convention, sinon cette hypothèque ne portait que sur les récoltes du colonus.

L'hypothèque du bailleur d'immeubles urbains portait en effet sur tout ce que le locataire avait apporté avec lui et ce qui par la suite venait garnir l'immeuble loué : *Invecta illataque*, tandis que pour les immeubles situés à la campagne on exigeait une convention expresse parce que la loi donnait déjà au propriétaire rural, une préférence sur les fruits du fonds pour la garantie des fermages (Digeste, XX, titre VI, 14).

L'ancien droit admit, comme le droit romain, un droit de préférence au profit du bailleur et la coutume de Paris (art. 171) accordait au propriétaire d'une ferme un privilège, tant sur la récolte des fruits de l'héritage que sur les meubles, chevaux, harnois et autres ustensiles aratoires, garnissant les lieux.

La coutume de Melun ne parle que des fruits.

« Dette due à cause d'héritages baillés à titre de ferme
« d'argent, moison de grains ou autrement, est tellement
« privilégiée que, avant toutes autres dettes, elle doit
« être payée sur les fruits et revenus desdits héritages
« baillés. »

Néanmoins, il était de jurisprudence constante, de suivre la coutume de Paris et de faire porter le privilège non seulement sur la récolte, mais encore sur les meubles.

Notre Code a réuni ces divers éléments et a organisé le privilège d'une manière complète dans l'article 2102, n° 1.

Le privilège du bailleur est admis dans toutes les législations étrangères, cependant, son étendue a été réglée diversement.

Le privilège donne au créancier un droit de préférence sur les prix des récoltes ou du mobilier de la ferme, à moins qu'un autre créancier ne puisse lui-même, faire valoir un privilège qui le primerait.

Nous préciserons d'ailleurs le caractère d'une lutte entre créanciers au § 3 suivant.

L'art. 2102 ne parle que du propriétaire ; il est certain cependant que ce privilège du bailleur, appartient non seulement au propriétaire, mais encore à l'usufruitier, au principal locataire, ce privilège étant attaché et profitant à quiconque donne à bail pour son propre compte.

II. — Sur quels objets s'exerce le privilège.

Le privilège d'un propriétaire de ferme ou d'un héritage rural s'exerce :

Sur les objets garnissant la ferme.

Sur les objets servant à l'exploitation.

Sur les fruits et récoltes de l'année.

Les privilèges de l'article 2102 reposent, tantôt sur l'idée de gage tacite, tantôt sur l'idée d'augmentation du patrimoine d'autrui par la mise dans ce patrimoine d'éléments nouveaux.

Il est à remarquer que pour le privilège du bailleur ces deux idées se font également jour.

Quant aux objets garnissant la ferme ou servant à son exploitation, le privilège est fondé sur une convention tacite de gage.

Quant aux fruits de la récolte de l'année, comme c'est la chose du propriétaire qui les a produits et mis à la disposition du fermier, il est juste que le privilège porte sur eux.

Mais qu'entend-on par objet garnissant la ferme ?

Ce sont tous les objets qui sont nécessaires et utiles à la vie du fermier, ce sont, tous les objets qui garnissent les lieux, qui s'y trouvent soit à cause de la destination des lieux soit pour l'usage des locataires ; mais il ne faut pas comprendre comme objet garnissant la ferme,

l'argent comptant, les bijoux, valeurs de bourse nominatives ou au porteur, titres de créances, etc... ces objets mobiliers étant le gage de tous les créanciers.

A part cette exception, le privilège porte sur les meubles non meublants, sur les choses apportées dans la ferme pour y être consommées, les objets placés en évidence, ceux qui, bien que non apparents, renfermés à cause de leur nature ont le caractère d'objets garnissants, par exemple, le linge et la vaisselle.

Le bailleur a même un privilège sur les objets garnissant la ferme, qui n'appartiennent pas au fermier, par exemple, ceux que celui-ci détiendrait comme gagiste, dépositaire, locataire ou emprunteur, à la condition que le propriétaire ne sache pas que ces objets appartiennent à des tiers, en un mot, qu'il soit de bonne foi.

Il en est de même des objets achetés par le fermier et dont le prix est encore dû, ceux-ci deviennent le gage du bailleur, par le fait même qu'ils se trouvent dans les lieux loués, et que ce dernier ignore que le prix n'est pas payé (2102, n° 4).

La raison en est que le propriétaire voyant ces objets chez le fermier, a pu croire qu'ils étaient sa propriété et faire crédit en conséquence.

D'ailleurs les véritables propriétaires de ces objets sont en faute de n'avoir pas averti le bailleur ; cependant, ils pourraient distraire ces objets du privilège en établissant que le bailleur était au courant et savait que les objets n'étaient pas la propriété du locataire.

Le propriétaire ne pourrait pas, bien qu'il soit de bonne foi, exercer son privilège sur des objets volés ou perdus apportés dans les bâtiments, lesquels peuvent être revendiqués, conformément à l'art. 2279 dans les 3 ans à compter de la perte ou du vol.

Le privilège portera également sur les meubles d'un sous-fermier qui occuperait les lieux, jusqu'à concurrence de ce qui serait dû par le sous-locataire au fermier principal et non pas pour tout ce qui serait dû par ce fermier principal au bailleur (art. 1753).

En dehors du mobilier proprement dit, tous les objets servant à l'exploitation de la ferme sont soumis au même privilège, c'est-à-dire, les chevaux, bestiaux, moutons, attirail de culture etc...

La loi (art. 2102) ne parle que des fruits de la récolte de l'année, mais il en peut exister d'autres d'années précédentes ; ceux-ci seront néanmoins soumis au privilège du bailleur, mais comme objets garnissant.

A ce propos, la différence existant entre récoltes soumises au privilège est la suivante :

Le privilège du bailleur existe sur les fruits de l'année, peu importe la situation des bâtiments dans lesquels ils sont engrangés, soit que ces bâtiments fassent partie de la ferme, soit qu'ils appartiennent à des tiers et se trouvent en dehors de l'exploitation.

L'idée de gage tacite n'étant pas ici celle qui justifie le privilège, le bailleur ne saurait être réputé renoncer à ce privilège en laissant placer des récoltes dans des cir-

constances telles qu'il semble renoncer à la possession.

Il est à remarquer toutefois qu'en cette occurrence, la question suivante peut se poser :

Le bailleur ne court-il pas un risque d'une autre nature si la récolte de l'année a été engrangée dans des bâtiments appartenant à un tiers ?

Ce dernier qui a lui-même le privilège du locataire primera-t-il le bailleur de la ferme ?

Oui, si les bâtiments de la ferme étaient insuffisants.

Non, si cette récolte a été engrangée en dehors de la ferme sans nécessité et à l'insu du propriétaire, lequel pour revendiquer aura 40 jours, et exercera ainsi son privilège avant tous autres.

En effet, lorsqu'une ferme manque de locaux suffisants pour y conserver les récoltes, et que le fermier doit les déposer dans des locaux loués à un tiers, le propriétaire de la ferme doit prendre les précautions nécessaires pour la conservation de son droit, soit en signifiant au propriétaire desdits bâtiments que les récoltes qui y sont placées sont frappées de son privilège, soit en faisant saisir gager les récoltes alors qu'elles sont encore sur les terres, soit en exerçant s'il y a lieu la revendication dans le délai de la loi. A défaut de ces précautions le propriétaire des bâtiments qui a ignoré que les récoltes déposées chez lui étaient grevées du privilège du propriétaire de la ferme a le droit d'exercer son privilège par préférence à ce dernier.

(Paris, 25 juin 1853, *Journal du Palais*, 53, t. II, 314. Dalloz, 53, t. II. 353. Troplong, n. 163 *bis.* et *ter.* Aubry et Rau, t. III, § 261).

Généralement, lorsqu'on poursuit un fermier insolvable, le propriétaire lui fait commandement de payer, soit en vertu de la grosse, si le bail est notarié, soit en vertu d'un jugement, puis procède à la saisie des meubles meublants et attirail de culture.

S'il craint des soustractions frauduleuses ou la lenteur de la procédure, il peut faire une saisie gagerie (819, § 2, Code de procédure) laquelle a surtout l'avantage d'aller vite et de prévenir tout enlèvement du gage puisqu'on peut l'exercer un jour après le commandement et sans permission du juge ou de suite et sans retard sur simple requête présentée au président du tribunal qui l'autorise.

Mais le débiteur resté en possession du gage peut facilement le soustraire. Dans ce cas, ce détournement est considéré comme une sorte de vol du droit de gage, et de même que le propriétaire d'un objet volé peut le reprendre partout où il le retrouve, le bailleur, est autorisé à reprendre le gage entre les mains des tiers, même de bonne foi, et cette revendication a pour but de faire rentrer dans la ferme les objets ainsi détournés, afin que l'on puisse exercer sur eux le privilège dont ils sont grevés, observation étant faite que c'est là simplement l'application du droit commun en matière de soustraction frauduleuse des meubles sur lesquels porte le privilège

du bailleur, et non une règle spéciale résultant de la saisie gagerie.

Ce droit de suite doit être exercé dans les 40 jours à compter du jour de l'enlèvement.

Il est à remarquer que le droit de suite a été ici consacré par le Code en matière mobilière, ce qui est une anomalie.

On est également d'accord pour décider que, lorsque le tiers détenteur a usé de moyens clandestins pour opérer le déplacement, ce délai de 40 jours ne court qu'à partir du moment où le bailleur a eu connaissance, du déplacement bien que l'article 2102 *in fine* n'ait pas indiqué le point de départ du délai.

Duranton, t. XIX, n° 100.

Aubry et Rau, t. III, § 261, note 41.

Cependant si le bailleur se trouvait en présence d'un tiers de bonne foi qui a acheté la chose enlevée, sur un marché, dans une foire, chez un marchand vendant des choses pareilles, il serait obligé d'indemniser ce tiers, en lui remboursant le prix d'achat s'il veut reprendre la chose (Loi du 11 juillet 1892, art. 2.280, *in fine*).

Nous venons d'indiquer les objets sur lesquels s'exerce le privilège, nous verrons plus loin que ce droit de préférence peut aussi s'exercer sur les indemnités d'assurances, en cas d'incendie des objets privilégiés.

(Voir la loi du 19 février 1889).

III. — Pour quelles créances s'exerce le privilège du bailleur.

Le privilège accordé au bailleur par l'art. 2102 est destiné à garantir le paiement des fermages, tout ce qui concerne l'exécution du bail, les réparations locatives. Il en serait de même des dommages-intérêts qui pourraient être dus pour inexécution des conditions relatives au bail ou fixées par la loi. Par exemple, le fermier peut être tenu, vis-à-vis du propriétaire en dehors des fermages soit à sa sortie de ferme, soit pendant le cours du bail, des réparations locatives, des dégradations provenant de son fait, d'impôts payés en son acquit, d'usurpations commises sur le fonds et non déclarées, ou encore de travaux de marnage ou de drainage, qu'il s'était obligé de faire par le bail et qui ne sont pas payés, etc...

Mais ne seraient pas privilégiées les créances contractées en dehors et qui auraient une cause autre que le bail, par exemple, un prêt.

Cependant, si ce prêt se rattachait spécialement au bail et avait été conclu afin de permettre au fermier de faire des améliorations à sa charge, la créance serait garantie. (Poitiers, 18 décembre, 1890. Dalloz, 92, II, 377. Sirey, 91, II, 101. Planiol, t. II, n° 2481).

Nous supposons qu'un fermier en cours de bail devenu insolvable soit saisi, que son actif soit réalisé et qu'il y ait lieu de faire entre tous les créanciers la répar-

tition de son actif. Quel sera dans ce cas le droit du propriétaire?

Le propriétaire excipant de son privilège sera un créancier redoutable pour tous, il aura le premier rang (sauf quelques exceptions) et si on lui permet d'exercer son privilège pour tout ce qui peut être dû, tant pour fermages échus que pour fermages à échoir, il pourra absorber la totalité de l'actif, puisque d'après le Code, il a droit à 5 années échues et non prescrites, à tous les fermages à échoir, et à toutes les indemnités qui pourraient s'y ajouter.

De plus, des collusions sont à craindre entre bailleur et fermier, qui peuvent s'entendre pour remplacer le bail primitif par un autre fictif destiné à augmenter la créance du propriétaire, soit en reculant la date d'entrée en jouissance, soit en élevant le chiffre des loyers, soit en prolongeant le bail, soit en supprimant des quittances de fermages déjà payés.

Pour éviter ces dangers, le Code avait exigé que le bail eût date certaine avant la déconfiture du fermier.

Le bail à date certainé.

Soit un bail authentique ou un bail sous signature privée qui répond à l'une des conditions exprimées par l'art. 1328.

Dans ce cas, le bailleur peut exercer ses droits dans

toute leur étendue, le privilège existe pour toutes les années échues et celles à échoir.

Le bail n'a pas date certaine.

Dès lors, le bail est suspect, on craint la mauvaise foi et le bailleur ne peut plus réclamer par privilège que l'année courante et une année à échoir (1).

Le Code, en agissant ainsi, se montrait trop généreux pour le bailleur ayant un titre avec date certaine, puisqu'il accordait le privilège pour les années échues, soit 5 années non prescrites, et tous les fermages à échoir ; il créait une situation désavantageuse aux autres créanciers en concours avec lui et ne venant qu'après le privilège ; aussi deux restrictions furent-elles apportées à cette manière de procéder, la première par la loi du 20 février 1872, et la seconde par la loi du 19 février 1889.

(1) La rédaction de l'art. 2102 a fait naître à cet égard quelque doute. En effet, la loi restreint le privilège pour l'avenir sans parler du passé. Certains auteurs en ont conclu que le bailleur n'était pas privilégié pour les années échues (Valette, n° 62).

« Mais, dit M. Planiol (t. II, n° 2484, note 1) si le silence du Code était suffisant pour supprimer le privilège dans le passé, il faudrait le refuser au bailleur, même pour l'année courante ; car le texte ne parle que de loyer à venir. Ce serait une absurdité : les termes de loyer ne seraient privilégiés qu'autant qu'ils ne seraient pas échus. Voici la véritable signification : la phrase finale de l'art. 2102 est un limitatif qui pour les baux n'ayant pas date certaine, réduit le privilège concédé en termes généraux aux loyers et fermages « par le commencement du texte », de sorte que le privilège est complètement maintenu pour tout le passé, par cela seul que la loi ne l'a pas limité de ce côté. »

LOI DU 20 FÉVRIER 1872

Cette loi a trait aux commerçants en faillite et s'applique aux locaux affectés aux commerce. Il importe cependant de la connaître, puisque le système qu'elle a consacré s'étend aux baux ruraux : En vertu de cette loi, il n'y a plus à distinguer si le bail est authentique ou non, s'il a date certaine ou non.

Le privilège ne peut plus être exercé que pour 4 ans au plus, soit 2 années échues, l'année en cours au moment de la faillite et une année à échoir.

Nous la résumons ainsi très succinctement, voulant avant tout mettre en relief les modifications qui vont en quelque sorte reparaître dans la loi de 1889.

LOI DU 19 FÉVRIER 1889

Le système du Code civil, qui avait déjà subi une restriction importante en 1872 quand on lui a soustrait presque tous les locaux loués à des commerçants tombés en faillite, a reçu une nouvelle atteinte par le fait de la loi du 19 février 1889 qui régit actuellement les locations de biens ruraux.

Dans cette loi on a réduit le privilège du bailleur et le système employé est très simple.

La loi de 1889 s'inspire de la loi de 1872 et donne

même des solutions plus simples : le bailleur d'un fonds rural n'a plus privilège que pour deux années échues, l'année courante et une année à venir.

Ces observations faites, on voit à quel point l'application de l'article 2102-1^o a été restreinte : le texte primitif n'aura son fonctionnement que pour les maisons d'habitation occupées bourgeoisement, qu'elles soient situées à la ville ou à la campagne.

La loi de 1889, a apporté encore une modification au régime hypothécaire.

Elle a restreint, comme nous venons de le voir, le privilège du bailleur, mais en matière d'indemnité d'assurances elle a réalisé une deuxième réforme.

Sous l'empire du Code, si un bâtiment grevé d'hypothèques et assuré contre l'incendie venait à brûler, la jurisprudence décidait que l'indemnité due par la Compagnie devait être distribuée au marc le franc entre tous les créanciers de l'assuré.

C'est pour ce motif que dans la pratique, le créancier à qui, comme garantie de remboursement de sa créance, on offrait une inscription hypothécaire, ne manquait pas de se faire transporter éventuellement les indemnités à toucher de la Compagnie en cas de sinistre, et ce transport d'indemnité était signifié à cette dernière.

La loi du 19 février 1889 est venue décider que désormais l'indemnité due par la Compagnie serait touchée par les créanciers suivant leur rang hypothécaire, et on a

de plus appliqué cette réforme aux diverses compagnies d'assurances.

L'art. 2 de la loi est ainsi conçu :

« Les indemnités dues par suite d'assurances contre
« l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité des bes-
« tiaux, et autres risques, sont attribuées sans qu'il soit
« besoin de délégation expresse, aux créanciers privi-
« légiés ou hypothécaires, suivant leur rang. Néanmoins,
« les paiements faits de bonne foi avant opposition sont
« valables. »

Jusqu'à la loi du 19 février 1889, le créancier qui voulait exercer à son profit exclusif les droits éventuels de son débiteur contre une compagnie d'assurances, devait en stipuler la cession par son débiteur.

Mais comme c'était là une cession en garantie, une sorte de contrat de gage, l'opération n'était parfaite entre les parties que par la remise du gage, ici la police, entre les mains du créancier.

Cette cession n'était valable vis-à-vis de la compagnie d'assurances que si elle avait été notifiée conformément à l'art. 1690 du Code civil, sans quoi, la compagnie pouvait valablement effectuer le paiement entre les mains du cédant.

Si plusieurs créanciers s'étaient fait consentir la cession, la préférence appartenait à celui qui le premier avait notifié cette cession à la compagnie d'assurances.

La loi de 1889 a supprimé ces formalités ; l'indemnité

est attribuée de plein droit aux créanciers privilégiés et hypothécaires suivant leur rang.

Mais parmi les créanciers, s'il en est qui peuvent être connus facilement de l'assureur, il y en a d'autres dont ce dernier peut n'avoir pas entendu parler et qui, pour cause d'éloignement peuvent être empêchés de produire à la distribution, par exemple, des créanciers ayant hypothèque légale. Pour prévenir la réclamation de ces inconnus le deuxième alinéa de l'art. 2 de la loi a prévu ce cas et a décidé que tous paiements faits de bonne foi avant opposition seraient valables.

Les autres dispositions de la loi de 1889 sont ainsi conçues :

« *Art. 3.* — Il en est de même des indemnités dues en cas de sinistre par le locataire ou par le voisin par application des art. 1733 et 1382 du Code civil.

« En cas d'assurances de risques locatifs ou de recours du voisin, l'assuré ou ses ayants droit ne pourront toucher tout ou partie de l'indemnité sans que le propriétaire de l'objet loué, le voisin, ou le tiers subrogé à leurs droits aient été désintéressés, des conséquences du sinistre. »

« *Art. 4.* — Les dispositions de l'art. 2 ne préjudicient pas aux droits des intéressés, dans le cas où l'indemnité aurait fait l'objet d'une cession éventuelle à un tiers, par acte ayant date certaine, au jour de la présente loi sera exécutoire à la condition toutefois, que le transport, s'il n'a pas été notifié antérieurement, en

« conformité de l'art. 1690 du Code civil, le soit au plus
« tard dans le mois qui suivra.

Concours avec d'autres privilèges.

Le propriétaire est payé par privilège sur les produits de la vente des objets grevés, à la condition cependant qu'il ne soit pas lui-même primé par d'autres privilèges.

Cette question du classement des privilèges n'a pas été prévue par le Code aussi en a-t-on été réduit à analyser les origines de ces droits de préférence pour arriver à une solution qui donne encore lieu à de nombreuses difficultés.

Nous donnerons ici le mode de classement le plus en usage pour le privilège du bailleur :

Ce privilège fait partie de ceux énoncés sous l'art. 2102 (Privilèges sur certains meubles).

Les privilèges spéciaux peuvent se ramener à trois catégories :

1° Ceux reposant sur l'idée de nantissement ;

2° Ceux dérivant de la mise de la chose dans le patrimoine du débiteur ;

3° Ceux donnés au conservateur de la chose.

Le créancier nanti l'emporte sur le vendeur, le cas est prévu par l'art. 2102, sauf toutefois, lorsque le gagiste ou le bailleur auront été de mauvaise foi : Cette mauvaise

foi du bailleur est présumée dans deux cas; la loi fait passer avant lui le vendeur de semences et le vendeur d'ustensiles.

Le conservateur de la chose prime le vendeur ou le gagiste lorsque les dépenses conservatoires sont postérieures au nantissement ou à la vente.

Enfin, s'il y a une contestation entre vendeurs successifs, c'est le plus ancien qui l'emporte.

Entre gagistes successifs, c'est encore le plus ancien.

Entre conservateurs de la chose c'est le plus récent.

Mais, qu'arrivera-t-il lorsque le bailleur se trouvera en concours avec des privilèges généraux, lorsque c'est le prix du mobilier qui est en distribution.

Le système qui a prévalu fait passer les privilèges spéciaux avant les privilèges généraux (1).

M. Planiol (tome II, n° 2634) trouve pour fondement

(1) Signalons ici le classement des privilèges, tel qu'il est conçu par différents auteurs :

MM. Deloynes et Baudry Lacantinerie tome I, n° 761 :

1° Frais de justice ;

2° Privilèges fondés sur le nantissement exprès ou tacite ;

3° Privilèges pour la conservation de la chose ;

4° Autres privilèges généraux ;

5° Privilège du vendeur.

M. Beudant, tome I, n° 147 :

1° Frais de justice ;

2° Privilèges pour la conservation de la chose ;

3° Privilèges pour frais funéraires et autres dépenses analogues touchant l'ordre public ;

4° Autres privilèges spéciaux ;

5° Autres privilèges généraux.

à cette doctrine une raison historique à son avis décisive.
« Les privilèges spéciaux, dit-il, dérivent des sûretés réelles (nantissement, hypothèques mobilières, réserves de propriété) ou du droit de retention qui est opposable aux créanciers du débiteur. A ce titre ils ont nécessairement la priorité sur les privilèges généraux qui n'ont jamais que des *privilegia inter personales actiones*, c'est-à-dire des actions chirographaires dotées d'un rang de faveur. »

Le privilège du bailleur primera donc les privilèges généraux de l'art. 2101, à l'exception, toutefois, du privilège pour frais de justice. En effet, ceux-ci sont une charge de la poursuite ; ils sont dus par les créanciers eux-mêmes, qui poursuivent la réalisation de l'actif.

Il est ici intéressant de remarquer que, dans notre ancien droit, cette manière de procéder bien que très fréquente n'était pas universellement suivie.

Pour la région qui nous occupe, voici ce qu'en dit Sévenet (Coutumes du baillage de Melun), Commentaire sur l'article 180. — « Dette due à cause du louage de « maison est tellement privilégiée que sur les biens « trouvés en icelle maison, ledit louage sera première-
« ment payé, et avant toutes dettes, tant soient elles pri-
« vilégiées. »

« A Paris, l'usage est de mettre le privilège du pro-
« priétaire pour ses loyers dans la 3^e classe ; c'est-à-dire
« que l'on fait passer auparavant les frais de justice et
« les frais funéraires (Duplessis, page 354).

« Il semblerait que la disposition de notre coutume
« seroit contraire à cet usage, puisqu'il paroît qu'elle
« donne indistinctement le pas au propriétaire pour ses
« loyers sur tous autres privilèges.

« Nous avons une sentence du présidial de ce siège
« du 12 janvier 1701 qui a jugé qu'un propriétaire qui
« s'était opposé à une saisie de grains pour le loyer de
« la grange où ils étaient resserrés, seroit payé sur les-
« dits grains par préférence aux frais de la saisie et de
« ceux du commissaire ; cependant, il est constant que
« la jurisprudence du baillage et que les frais de justice
« se prennent de préférence à tous créanciers, même au
« propriétaire ; tels que les frais de vente et ceux pour y
« parvenir, et tous ceux faits pour la conservation de la
« chose et pour la cause commune des créanciers ; ils
« sont inévitables et ce n'est que par eux que les privi-
« légiés peuvent parvenir à leur paiement, il faut donc
« commencer par les acquitter.

« Mais voyez les notes de l'auteur de la collection de
« jurisprudence sur l'acte de notoriété du Châtelet de
« Paris du 7 février 1688 où il est remarqué qu'il a été
« jugé plusieurs fois, que les frais d'apposition et levée
« de scellés et les frais d'inventaire n'étaient pas frais
« nécessaires pour parvenir à la vente, et qu'en consé-
« quence le privilège résultant de ces sortes de frais ne
« primoit pas celui du propriétaire.

« Il en est de même du privilège des frais funéraires
« qui l'emportent sur celui du propriétaire pour ce qui

« est seulement d'une absolue nécessité relativement à
« l'état du défunt ; c'est de convenance, la décence pu-
« blique a rendu nécessaire cette petite atteinte au droit
« du propriétaire : *Ne humana cadavera jaceant inse-*
« *pulta* ; il résulte de là que nous suivons l'usage du
« Châtelet de Paris dans l'ordre des privilèges. »

L'article 2102 mentionne encore d'autres privilèges qui priment ceux du bailleur. Ce sont :

Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de récolte de l'année qui sont payées sur le prix de la récolte.

« Et celles dues pour ustensiles sur le prix de ces ustensiles.

Donc, le bailleur est primé par celui qui a vendu ou réparé ces ustensiles, alors même que le propriétaire ignorait que le prix de ces ustensiles ne fut pas payé.

En outre, il y a une différence entre le vendeur des meubles garnissant la ferme et le réparateur des ustensiles aratoires. »

Le locateur primant le premier lorsqu'il ignore que le prix est encore dû par le fermier, tandis qu'il est primé par les deux autres, lors même qu'il ignore le non paiement du prix ou de la réparation.

Cette différence viendrait de ce que, suivant l'usage de la campagne, on ne règle ses comptes qu'à de longs intervalles, tandis que les meubles meublants se payent comptant.

La coutume de Melun, à propos de ce privilège, s'exprime ainsi (article 182).

« Celui qui aura labouré, cultivé, ou ensemencé quelques héritages peut, pour ses salaires, faire procéder par voie d'arrêt sur tous fruits issus desdits héritages, ayant obtenu commission du juge en la juridiction duquel sont lesdits fruits, supposé que lors de la saisie, lesdits fruits fussent ameublis et transportés hors des lieux où ils sont crus, le tout au péril de l'amende contre le saisissant. »

Commentaire sur l'article 182 :

« On a jugé au baillage de Melun, par sentence du
« 12 août 1697, qu'un propriétaire était préféré sur les
« fruits saisis, au particulier qui a labouré, ensemencé,
« et fourni la semence, par la raison que le fermier était
« obligé de faire lui-même ce qu'il avait fait faire par
« d'autres. Cette jurisprudence est conforme aux senti-
« ments des annotateurs sur l'article 441 de la coutume
« d'Orléans, et à un arrêt rapporté par l'auteur de la
« collection de la jurisprudence, (Verbo laboureur) du
« 21 avril 1741 qui l'a ainsi décidé au Parlement de
« Dijon ; mais elle paraît contraire au sentiment de
« Champy (premier commentateur de la coutume de
« Melun) qui, dans sa note sur le présent article de cette
« coutume, a donné la préférence à celui qui a labouré
« et fourni la semence et à un arrêt rapporté par Fortin,
« sur l'article 171 de la coutume de Paris, en date du
« 8 mars 1608.

« L'usage de cette cour est d'accorder préférence au
« propriétaire, aux maréchaux, charrons, bourreliers,
« seulement pour les six derniers mois de fourniture
« d'ouvrages.

« Les domestiques des fermiers, c'est-à-dire ceux qui
« aident à la moisson et à resserrer et garder les grains,
« et non les autres valets de métairie, ont de même pré-
« férence sur le propriétaire pour une année de leurs
« gages. De la Lande, en son commentaire de la cou-
« tume d'Orléans, art. 445, dit qu'ils ne sont préférables
« que pour les services rendus depuis la Saint-Jean
« (24 juin) jusqu'à la Toussaint. Quant aux domestiques
« des villes, leur privilège pour leurs gages ne marche
« qu'après celui des propriétaires.

« Les moissonneurs sont dans la même classe des do-
« mestiques de la campagne, leur privilège prime celui
« du propriétaire; il en serait de même de celui des
« valets de vignes sur les vignes, et de celui des pâtres
« sur les troupeaux commis à leur garde. » (Sevenet).

Actuellement, les fruits pendant par racines sont con-
sidérés comme immeubles, sauf en ce qui concerne la
saisie brandon et la vente des récoltes sur pied. Il n'en
était pas toujours de même dans l'ancien droit; c'est à
la solution moderne que se rattache la coutume de
Melun.

(Sevenet, *Coutume de Melun*).

« Quoique les fruits pendant par les racines soient
« considérés en quelque façon comme mobiliers, cepen-

« dant la saisie ne peut s'en faire que peu de temps avant
« la récolte. Il est de principe de ne point faire ces
« sortes de saisies avant la Saint-Barnabé (11 juin) pour
« les blés, et la Madeleine (22 juillet) pour les vignes.
« Ils ne sont meubles qu'à ces termes (1) (Jousse, *Com-
mentaire de l'ordonnance de 1667*, titre 33, art. 1.)

« Ici, dit Sevenet, la Coutume défend de faire ces
« sortes de saisies de grains sur pied pour sûreté des
« labours et semences ; pour les pouvoir saisir valable-
« ment, elle paraît désirer qu'ils soient transportés du
« champ où ils ont été récoltés ; c'est le vœu de la cou-
« tume, il faut s'y conformer. »

(Sevenet, *Commentaire de l'art. 182*).

Il nous a paru curieux de rechercher ce qu'était dans
une autre région de la France que celle qui nous occupe,
le classement des privilèges vers la fin du XVIII^e siècle.

Voici ce que dit à ce sujet le commentaire de la cou-
tume de Normandie (*Commentaire de Normandie* par
MM. Berault et Godefroy et la paraphrase de M. d'Avi-

(1) Les époques à partir desquelles la saisie-brandon peut être
faite dans le canton de Montereau, c'est-à-dire celles précédant
de six semaines la maturité des fruits sont :

Pour les céréales, le 11 juin.

- » prairies artificielles, le 1^{er} mai.
- » » naturelles, le 15 mai.
- » vignes, le 15 août.
- » taillis, le 15 août.
- » betteraves à sucre, 15 août.
- » betteraves fourragères, le 1^{er} septembre.
- » pommes de terre, le 1^{er} août.

ron, Rouen 1776), pour le cas de distribution du prix des meubles :

« Il y a certaines dettes privilégiées qui, sans considération de temps, préfèrent toutes les autres, comme les
« frais de la confection de l'inventaire, de l'exécution des
« meubles, gardains, vacations de justice, pour la distribution des deniers et toutes autres impenses qui regardent la cause commune des créanciers et la conservation de la chose. Les frais funéraires, mesme les
« salaires des médecins chirurgiens et apothycaires qui
« auront pansé et médicamenté le défunt pendant sa
« dernière maladie. »

(Commentaire de l'art. 593. t. II, page 673).

Viennent ensuite :

Le privilège des seigneurs pour leurs droits féodaux et rentes.

Le privilège du vendeur non payé.

Le privilège des hôteliers et cabaretiers et le privilège du propriétaire occupent le sixième rang.

Viennent ensuite les hypothèques légales de la femme, ensuite celle du fisc et enfin celle des mineurs.

IV. — Relocation.

Quand le propriétaire exerçant son privilège se fait payer de tous les termes à échoir, la masse des créanciers a droit de relouer la ferme dont les loyers sont ainsi

payés par avance, c'est ce qui résulte de la fin du premier paragraphe de l'article 2102 :

« Les autres créanciers ont le droit de relouer la ferme
« pour le restant du bail, à la charge toutefois de payer
« au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû. »

Cette faculté accordée aux créanciers est juste ; le propriétaire ne pourrait toucher les loyers et jouir de la ferme, et bien que l'article 2102 ne parle de ce droit de relocation qu'à propos du bail à date certaine, on admet qu'on aurait ce même droit, même quand le bail n'a pas date certaine (1), car dans l'espèce il s'agit ici d'atténuer l'effet d'un paiement particulièrement rigoureux pour le débiteur fait au propriétaire, et de conserver aux autres créanciers l'espoir de toucher à leur tour.

Ce droit de sous-louer existe au profit des créanciers, même quand le bail par une clause spéciale a interdit toute cession ou sous-location, car ce n'est pas dans le bail que les créanciers puisent leur droit, mais dans la loi elle-même qui le leur accorde.

Pour avoir cette faculté de relouer, les créanciers sont-ils obligés de payer tous les loyers à échoir, ou suffit-il qu'ils représentent un sous-locataire solvable qui garnisse la maison de meubles suffisants, ou bien encore si la maison n'est pas suffisamment garnie, qu'ils s'engagent personnellement à répondre de l'exécution du bail.

(1) Ici, toutefois, nous le rappelons, le privilège n'existe dans l'avenir que pour une année à partir de l'expiration de l'année courante.

Les auteurs sont divisés. La plus grande partie soutient qu'il suffirait que les droits du bail leur soient suffisamment garantis par le sous-locataire ou les créanciers (1).

Cependant la jurisprudence admet (2) que pour en profiter, les créanciers doivent payer ; l'art. 2105 le dit : « à la charge de payer tout ce qui serait encore dû au propriétaire » et cette solution doit être suivie.

Mais, si par suite de l'insolvabilité du preneur, le bailleur ne touchait que partie de ses loyers à échoir, 2 ans sur 4 par exemple, les créanciers sont-ils obligés de payer les deux années encore dues, ou peuvent-ils, sans payer se borner à relouer pour les deux années pour laquelle le bailleur a reçu ses loyers ?

Cette question est très discutable, surtout en raison des termes de l'art. 2102, rappelés plus haut : « A la charge de payer tout, etc... » qui font penser à un certain nombre d'auteurs que les créanciers seraient forcés de faire cette avance (3).

(1) Duranton, XIX, n° 91. — Pont, *Des privilèges et hypothèques*, I, n° 129. — Martou, *Des privilèges et hypothèques*, I, n° 490.

(2) Rouen, le 29 juin 1859, Dalloz, 60, II, 21. — Paris, 26 janvier 1860, Dalloz, 60, II, 298. — Orléans, 10 novembre 1863, Dalloz, 65, II, 227. — Cassation, 16 juillet 1868, Sirey, 69, I, 13, Dalloz, 72, I, 95. — Cassation, 16 février 1870, Sirey, 70, I, 318, Dalloz, 70, I, 261. — Aubry et Rau, II, § 261 ; texte et note 30, pages 145-146. — Laurent, XXIX, n° 403. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Des privilèges et hypothèques*, I, n° 438.

(3) Duranton, XIX, n° 91. — Valette, *Privilèges et hypothèques*, n° 64. — Martou, *Privilèges et hypothèques*, II, n° 390.

Cependant, nous pensons avec Guillouard (324, I. *Privilèges*) que les créanciers pourraient relouer pour un temps correspondant aux fermages versés par avance, et que le texte de l'art. 2102 donne précisément aux créanciers la faculté, soit de payer tous les loyers et relouer pour tout le reste de la durée, soit, s'il n'a été payé que une, deux ou trois années d'avance au lieu de tous les loyers à échoir, de relouer pour ce même temps, le propriétaire ne pouvant, comme il a été dit plus haut, recevoir ses loyers d'une part, et encore jouir de la chose en même temps.

En effet, le droit de relocation n'est que la conséquence du paiement des loyers à échoir, le bailleur aliénant son droit de jouissance pendant une époque correspondant aux loyers payés d'avance.

Ceci posé, si le bailleur au lieu de demander sa relocation pour se faire payer ses loyers à échoir, demande et obtient la résiliation du bail, les créanciers ne peuvent lui offrir les termes à échoir pour obtenir le droit de relocation.

Mais peuvent-ils intervenir sur la demande de résiliation et s'y opposer, en offrant de payer les loyers à échoir?

Il y a lieu de distinguer :

Si le bail contient une clause interdisant la sous-location, on s'accorde à reconnaître que cette intervention est impossible, et que le bailleur a droit de demander la résiliation pour éviter l'inconvénient de la sous-location qu'il a entendu interdire par le bail.

Si la sous-location n'est pas interdite les opinions sont divisées.

D'après certains auteurs (1), les créanciers peuvent obliger le bailleur à recevoir les loyers à échoir. « Les créanciers, dit M. Pont en s'armant de l'article 1166 du Code Napoléon, pourraient alors relouer la maison ou la ferme sans tenir compte de l'offre que ferait le propriétaire d'abandonner les loyers ou fermages à venir. »

Les autres, et notamment Guillouard (2) repoussent cette solution disant : « Qu'en présence d'un preneur qui n'accomplit plus ses engagements, le bailleur a le droit de demander la résiliation du contrat ou le paiement des loyers à échoir, et ce n'est qu'en cette seconde hypothèse que la loi devait donner aux créanciers une compensation : le droit de relocation. »

La loi du 19 février 1889, tout en restreignant le privilège du bailleur, n'a pas porté atteinte à ce droit de relocation, et si le bailleur obtient par privilège le paiement de l'année courante et de l'année qui suit, les autres créanciers ont toujours le droit de relouer la ferme à leur profit pour la période correspondant aux fermages payés d'avance. Nous interprétons ainsi le silence de la loi. En effet, son article premier vient apporter une dérogation à l'article 2102 ; on ne peut en logique étendre une dérogation.

(1) Pont, *Privilèges et hypothèques*, I, n° 128. — Valette, *Privilèges et hypothèques*, n° 64.

(2) *Privilèges*, I, 326.

De plus, si le bailleur, en outre, de ses deux années privilégiées avait reçu le marc le franc pour sa collocation des années postérieures à échoir, les créanciers auraient le droit de relouer la ferme à leur profit pour le reste du bail. Etre payé en monnaie de déconfiture n'est pas moins être payé.

Sous l'empire du Code, il était très rare de voir les créanciers exercer le droit de sous-location ; le bailleur se contentait des loyers échus et d'une indemnité de résiliation, afin de redevenir maître de sa chose ; avec la loi de 1889, ce droit est encore plus rare et le bailleur préférera ne pas toucher les deux années privilégiées à échoir plutôt que de voir sa ferme entre les mains d'un fermier qu'il n'aurait pas choisi et qui lui serait imposé par les créanciers.

III. — Questions complémentaires concernant les baux à ferme.

Il existe d'autres questions complémentaires ayant trait aux baux et il nous faut les connaître et les examiner avant d'arriver aux causes d'extinction des baux à ferme.

Ces questions feront l'objet de 4 divisions et ont pour but l'étude :

- 1° De la tacite reconduction.
- 2° Des cessions et sous-locations de baux.
- 3° Des améliorations à fin de bail.
- 4° De l'aliénation du fonds loué.

I. — De la tacite reconduction. Du congé avertissement.

En vertu de l'article 1776, « si à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste ou est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'art. 1774 ».

Cet article n'est que l'application aux baux ruraux de l'article 1738, relatif aux baux en général. Le droit intermédiaire ayant aboli la tacite reconduction pour les baux à ferme, il était nécessaire que le Code s'en expliquât.

En fait, il arrive souvent lorsqu'un bail est expiré, que le fermier reste dans les lieux loués et continue de cultiver et se considère comme locataire.

Le fait de rester dans les bâtiments de la ferme ne suffirait pas, il faut d'un côté l'intention du fermier de continuer, et d'autre côté celle du propriétaire de laisser continuer.

En effet, lors de la confection du Code, et au moment de la discussion sur l'article 1738, au Conseil d'Etat, l'un des membres de la Commission, Treilhard disait : « L'article suppose non seulement que le fermier est resté en possession, mais encore que le propriétaire l'y a laissé. Il est certain que si au vu et au su de ce propriétaire et non d'une manière furtive le preneur a continué d'exploiter, il s'est formé entre eux une convention nouvelle qui fait durer la location pendant un temps

« quelconque. » — A ces conditions, la tacite reconduction pourra avoir lieu, et un nouveau bail commencera, dans le sens de l'art. 1774.

La durée de ce nouveau bail par tacite reconduction est déterminée par cet art. 1774 ; il dure le temps nécessaire pour que le fermier puisse recueillir les fruits de l'héritage ainsi affermé de nouveau. D'après l'art. 1773 il cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'art. précédent (1774).

A l'expiration de ce bail, le fermier d'accord, tacitement avec le propriétaire, peut rester dans les lieux loués pour en continuer la culture. Dans ce cas, la tacite reconduction s'opérera.

Donc, que le bail soit écrit ou verbal, la tacite reconduction sera la même et la durée sera du temps indiqué dans l'art. 1774.

Le bail sans écrit d'un fonds rural, dit cet article, est censé fait pour le temps qui est nécessaire pour que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi, le bail à ferme, d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait à l'année ; le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Si un bail écrit ou verbal est ainsi continué, par tacite reconduction, ce nouveau bail cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin de signifier de

congé. Cet effet du nouveau bail étant réglé par l'article 1774.

Selon les usages du canton de Montereau, qui ne fait que régler et appliquer la règle générale du Code, le nouveau bail, résultat de la tacite reconduction, commence à courir du jour où le bail écrit ou verbal primitif a expiré.

Les usages sont les suivants :

« Si, à l'expiration des baux ruraux, verbaux ou écrits,
« le preneur reste et est laissé en possession pendant un
« mois, il s'opère un nouveau bail dont la durée est li-
« mitée à un an, pour les jardins, prés, vignes et terres
« non assolées ; et à 3 ans pour les terres assolées (avec
« ou sans bâtiments) et aussi pour les terres qui, bien
« que non assolées ont été après leur location comprises
« dans l'assolement des terres du preneur. »

Cet usage d'application de délai nous semble fort sage puisqu'il a pour objet d'éviter des difficultés et procès entre propriétaires et fermiers.

Lorsque le délai n'existait pas, les tribunaux étaient juges de décider si les travaux de culture faits par le fermier et le silence du propriétaire étaient suffisants pour faire admettre la tacite reconduction.

Le propriétaire qui veut empêcher la tacite reconduction, peut, pour plus de prudence, faire signifier un congé avertissement.

Aucun délai n'est indiqué pour ce congé avertissement s'appliquant aux biens ruraux ; il peut être donné, soit le jour de l'expiration du bail, soit après l'expiration.

Le fermier pourrait également signifier un congé de cette nature, lorsqu'il est forcé d'occuper les lieux, après l'expiration du bail, pour que le bailleur ne lui oppose pas lui-même la tacite reconduction.

Ce congé avertissement d'office, diffère complètement du congé prescrit pour les baux à loyer.

Les baux à loyer, lorsqu'ils n'ont pas été conclus pour une durée déterminée, ne cessent pas de plein droit et il faut un congé signifié par l'une des parties à l'autre (1736). Pour les baux à ferme, au contraire, il suffit que le preneur quitte les lieux à l'expiration du bail, ou bien alors il est nécessaire que le bailleur, par le congé avertissement lui signifie son intention de ne plus voir le bail continuer. Ce congé n'est donc à proprement parler qu'un avertissement donné au preneur d'avoir à se conformer au bail pour l'époque de sa sortie, tandis que le congé de l'article 1736 est une déclaration de volonté dont le résultat est de mettre fin au bail (1).

(1) Le 1^{er} juillet 1910, M. Lamy, député, a déposé au bureau de la Chambre, une proposition de loi tendant à modifier l'art. 1775 du Code civil et à étendre les règles du congé des baux à loyer aux baux à ferme faits sans écrits. Voici le texte proposé pour ce nouvel article 1775 : « Le Bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, suivant l'article précédent,

Supposons donc un bail continué par tacite reconduction ; nous connaissons la durée, mais quant aux conditions, celles de l'ancien bail s'appliquent-elles à cette continuation ?

On décide que les conditions et prix du nouveau bail, seront celles du bail originaire. Il faudrait cependant en excepter celles qui seraient incompatibles avec la forme purement consensuelle du deuxième contrat ; ainsi une hypothèque consentie par le fermier au profit du bailleur pour assurer l'exécution des charges et conditions du bail ne pourrait continuer, à moins d'un acte notarié nouveau.

Il en serait de même de la force exécutoire attachée à l'acte authentique.

que s'il a été précédé d'un congé donné par écrit *un an au moins* avant le terme fixé par l'usage des lieux comme étant celui où tous les fruits ont été recueillis sur l'héritage affermé. — A défaut de congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, un nouveau bail se forme dans les conditions de durée fixées par l'article 1774. — Cette disposition ne s'appliquera pas aux baux en cours au moment de la promulgation de la présente loi ».

On doit reconnaître que l'obligation du congé rural ainsi institué présenterait de nombreux avantages, mais les usages des diverses régions de France, des divers cantons et même des diverses communes, présentent de telles divergences que l'on doit se demander s'il n'est pas imprudent de légiférer en cette matière. Dans tous les cas, le délai d'un an semble excessif, car, dans la quasi-université des baux faits sans écrit, il s'agit de biens de trop peu d'importance pour être assujettis aux assolements. — On pourrait exiger seulement trois mois s'il n'y a pas d'assolement et six mois s'il y en a. Il y a en effet d'autres intérêts à ménager en cas de décès du locataire, comme du bailleur, d'insolvabilité, etc...

(*Circulaire des Notaires des départements*, n° 293, 1911).

Pour les mêmes motifs, la caution donnée à l'occasion au bail principal ne s'étendrait pas à la prolongation.

II. — De la cession de bail et de la sous-location.

« Le preneur a le droit de sous louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour le tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur (art 1717). »

Le droit de jouissance que le preneur tient de son bail n'est pas attaché à sa personne, et en cas de décès, ce droit est transmissible aux héritiers qui ont les mêmes droits que leur auteur, c'est-à-dire qu'ils peuvent céder le bail ou sous-louer, s'il n'y a à ce sujet aucune défense dans la convention.

Ce droit peut encore appartenir aux créanciers du fermier, dans le cas de déconfiture de ce dernier, et lorsque le bailleur se fait payer les termes à échoir.

La cession ne décharge pas le fermier des obligations que le bail lui a imposées, il reste responsable vis-à-vis du bailleur, et les engagements pris par lui demeurent complets.

Nous venons dans les lignes qui précèdent de prendre comme synonymes les mots cession et sous-location. Ils correspondent pourtant, d'après les doctrines modernes à des actes distincts.

Céder son bail c'est vendre, transmettre tous les droits qu'on a comme preneur, avec les charges et obligations attachées à cette qualité.

Sous-louer, c'est une location nouvelle de la totalité ou partie de la chose, objet du bail.

Donc, d'un côté, c'est un transport, de l'autre côté un bail nouveau.

De là des différences bien marquées :

Le sous-locateur, devenant vis-à-vis du sous-locataire un véritable bailleur, a droit au privilège de l'article 2102, 1^o ; Le cédant ne l'a pas, car c'est un vendeur.

Le sous-locataire peut demander que la ferme lui soit livrée en bon état de réparations locatives (art. 1720), tandis que le cessionnaire ne peut rien demander à cet égard ; il prend la chose louée dans l'état où elle se trouvait au moment de la cession (art. 1614).

Le preneur originaire acquiert, vis-à-vis du sous-locataire tous les droits et privilèges du bailleur, et les droits du sous-fermier contre lui sont ceux que la loi accorde à tous les locataires.

La cession du bail est une cession de créance qui doit être signifiée au bailleur primitif pour être opposable aux tiers conformément au principe général de l'article 1690.

La sous-location n'est qu'un bail, et à ce titre n'a pas besoin d'être signifiée.

Si le bail fait pour un bien rural, et c'est le cas qui nous occupe, a été l'objet d'une sous-location, le sous-

locataire, qui serait privé d'une portion notable de ses récoltes, aurait droit à une diminution de loyer vis-à-vis du fermier principal, suivant les distinctions établies par les articles 1769 et suivants.

Si, au contraire, il y a eu cession de bail, le cessionnaire ne pourra demander la remise au preneur originaire ; tout au plus, aura-t-il le droit d'obtenir une diminution de fermages du propriétaire lui-même, mais dans le cas seulement où le cédant aurait eu le droit à une remise, s'il avait encore été en jouissance de la ferme au moment de la perte des récoltes. Guillouard (*Louage*, I, 314 et suivants) Laurent (XXV, 133 et suivants).

Nous venons de reproduire l'interprétation que donnent la jurisprudence et la majorité des auteurs à l'article 1717.

Une autre opinion explique d'une autre manière ce même article.

M. Planiol, (t. II, n° 1749 et suivants) nous expose que :

« Si l'on se reporte aux auteurs anciens on est étonné d'y trouver tout autre chose. Ces deux opérations, (cession et sous-location) étaient connues depuis longtemps. Il en est déjà question au xvi^e siècle dans la coutume de Paris et les ouvrages de Guy Coquille, mais on leur donnait un autre sens. Elles différaient entre elles non pas leur nature mais par leur étendue. La sous-location était le sous-bail d'une partie seulement des lieux loués ;

la cession de bail était la sous-location de la totalité. »

« Cette conception de la sous-location et de la cession de bail résulte de nombreux passages d'auteurs anciens, et elle explique pourquoi Pothier qui résume fidèlement l'état du droit dans les derniers temps qui précéderent le Code civil n'emploie qu'un verbe unique pour qualifier les deux opérations : Il ne se sert jamais que du mot « sous-bailler », bien qu'il connaisse parfaitement ce que nous appelons la cession de bail. C'est donc que pour lui ces deux opérations n'en faisaient qu'une au point de vue juridique. »

« La rédaction de l'article 1717 prouve que les auteurs du Code ont pris les mots cession de bail et sous-location dans le même sens que Pothier et les auteurs anciens : « Le preneur, dit ce texte, a la faculté de sous louer et même de céder son bail. » Ce langage ne peut s'expliquer que par une différence de gravité entre les deux actes, et cette différence est très visible dans la doctrine ancienne, où la sous-location ne porte que sur une partie, ordinairement peu importante des lieux loués, et, se substituer, dans la mesure où la chose est possible, à un autre locataire.

Cette opinion, bien qu'elle ne soit pas admise par la majorité des auteurs et la jurisprudence nous semble plus exacte que celle actuelle.

Dans toutes les clauses des anciens baux, que nous avons eu entre les mains, baux faits de 1590 à nos

jours, il n'est pas question de sous-location, mais toujours de transport et de cession. « Ne pourront lesdits preneurs céder ni transporter leur droit au présent bail, à personne quelconque sans le consentement exprès et par écrit desdits seigneurs et dames bailleresse ; » ou bien, « ne pourra ledit preneur céder, quitter, ne transporter le présent bail, partie ou portion de iceluy à qui que ce soit, etc... ».

Il est de toute évidence que si les notaires rédacteurs des actes employaient ces mots, « céder, et transporter », sans parler jamais de sous-location, c'est qu'ils étaient sûrs que la clause ainsi rédigée était inattaquable ; sans cela elle ne serait pas devenue de style et ne se retrouverait pas dans l'intégralité de ses formes et teneur dans la plupart des baux de nos jours.

Il est avéré qu'à tout changement de doctrine en droit correspond un changement pratique destiné à mettre les intéressés à l'abri des procès qui pourraient en être la suite.

Comment se fait-il dès lors, qu'au moment de la promulgation du Code civil, les clauses des baux écrits, relatives aux cessions et sous-location, soient demeurés immuables, et telles qu'elles existaient déjà les siècles précédents.

Il semble donc que dans tous ces baux anciens, le mot céder veut dire sous-louer, tandis que le mot transporter équivalait à notre cession actuelle.

En général, de nos jours, dans les baux écrits il est

défendu au fermier de céder et transporter en tout ou partie, le bailleur a de trop grands intérêts à avoir un bon fermier, capable et solvable, pour autoriser ainsi, sans contrôle, une cession qui peut convenir à un fermier désirant quitter la ferme, mais qui ne saurait faire son affaire si le successeur ne remplit pas les qualités désirées par lui.

La clause prohibitive est conçue généralement en ces termes :

« Le fermier ne pourra céder ni transporter son droit
« au présent bail, en tout ou en partie, sans le consente-
« ment exprès et par écrit du bailleur, à peine de nullité
« de la cession et de tous dépens, dommages-intérêts et
« même de résiliation si bon semble à ce dernier. »

« Sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. » Cette phrase donne-t-elle au bailleur le droit de refuser, même sans motif, le sous-fermier qui lui serait présenté par le fermier, ou au contraire, les tribunaux seraient-ils admis à donner leur avis ?

Nous pensons que le refus du propriétaire est absolu, et que l'exercice ne peut en être contrôlé par les tribunaux ; le propriétaire dans l'espèce a indiqué sa volonté, on ne pourra céder sans son consentement, c'est-à-dire sans qu'il manifeste sa volonté d'une façon expresse et par écrit. Agir autrement serait certainement aller contre la convention des parties.

« Par écrit. »

Cela ne veut pas dire qu'il faille nécessairement une

formule écrite de consentement à la cession. L'écriture est un mode de preuve, et il suffirait d'une approbation tacite de la part du propriétaire pour valider la cession ou la sous-location, par exemple, si ce dernier donnait quittance des fermages au cessionnaire ou au sous-locataire.

En somme la clause d'un contrat portant que le bailleur ne pourra céder ou sous-louer n'est pas tellement de rigueur qu'un consentement verbal, passé par le fermier, ne puisse pas être déclaré suffisant (1).

Si le fermier cède sans demander le consentement du propriétaire, lorsque celui-ci doit le donner, le bailleur a droit de demander des dommages-intérêts et même la résiliation. Malgré cette clause, le tribunal serait juge et pourrait ne pas accorder la résiliation en donnant au fermier le temps nécessaire pour résoudre la cession, si cela est possible.

Si cependant la clause disait que la résiliation aurait lieu de plein droit par le fait même de la cession, le tribunal saisi de la demande en résiliation ne pourrait que la constater.

La clause contenant une interdiction de céder le bail est de rigueur, c'est-à-dire, d'après la jurisprudence actuelle, que le fermier qui s'est interdit le droit de sous-louer conserve le droit de céder et *vice-versa*. Cette opi-

(1) Cassation, 28 juin 1859, Sirey, 60, I, 447. — Cassation, 23 mai 1870, Sirey, 70, I, 283.

nion n'est pas universellement admise : on prétend que « cette clause est de rigueur » aurait prévu l'hypothèse suivante ; Le propriétaire aurait dans le bail mis une clause où il était interdit de sous-louer sans son consentement exprès. Le fermier propose un sous-locataire que le propriétaire refuse de façon purement arbitraire. Ce veto est-il absolu, ou comporte-t-il l'intervention du tribunal en vue d'un contrôle.

En se guidant sur le sens de la clause « de rigueur », le tribunal serait écarté.

III. — Des améliorations à fin de bail. Les divers modes de cession moyennant un prix et indemnité.

§ 1. — *Des améliorations à fin de bail.*

Lorsque le fermier loue un héritage, son but est de faire produire à la terre les meilleures récoltes et d'en tirer le plus grand profit. D'autre part, le propriétaire à intérêt à confier son bien à un agriculteur intelligent et travailleur, qui paiera exactement les fermages et rendra à l'expiration du bail les terres en parfait état : on suppose toujours que le fermier les a reçues ainsi lors de son entrée en jouissance.

Or, pour avoir de bonnes récoltes et faire rendre aux terres un maximum, deux conditions s'imposent :

La première, est que le fermier soit un homme connaissant bien son métier.

La seconde, qu'il soit à même de faire les gros sacrifices d'argent nécessités lors de son entrée en ferme par l'achat d'ustensiles aratoires, matériel de culture, engrais, chevaux, bestiaux et moutons ; avant de récolter il devra encore, pendant la période qui précédera le battage avancer les frais de culture, d'ensemencement et de moisson.

Nous venons de parler des difficultés de mise en marche d'une ferme, elles se continueront pendant le cours du bail, ne faisant que changer de nature : la main-d'œuvre a augmenté dans des proportions considérables, les ouvriers agricoles désertent les campagnes pour se rapprocher des villes ; les frais de culture s'élèvent tous les jours et les blés étrangers affluent sur le marché.

L'agriculteur moderne sera donc obligé pour rentrer dans ses avances et faire des bénéfices d'obtenir des biens affermés un rendement supérieur grâce à des améliorations continuelles.

Mais ici une question se pose de suite :

Le fermier n'est qu'un possesseur temporaire ; trouvera-t-il dans le cours de son bail la rémunération suffisante à ses dépenses d'améliorations ?

Le propriétaire dont le fonds augmente de valeur, par suite des soins continuels donnés à la terre ne doit-il pas y contribuer ?

Il sera en effet à l'expiration du bail, seul à bénéficier du travail du fermier, et pourra cependant refuser de lui

relouer, préférant un amateur qui viendra offrir un plus gros fermage.

Beaucoup de personnes ont pensé que dans une situation semblable, le législateur devait intervenir de façon à forcer le propriétaire à supporter une part des dépenses d'amélioration, soit sous forme de contribution directe à ces dépenses pendant le cours du bail, soit sous la forme d'une indemnité à payer au fermier à sa sortie de de ferme.

Nous exposerons ci-dessous les projets de lois, déposés au bureau de la Chambre à diverses époques.

Cependant, la plupart de ceux qui connaissent la culture repoussent cette intervention du législateur. Il y a là, disent-ils, une question entre fermier et propriétaire. On peut, par les clauses du bail à intervenir, faciliter les améliorations, les discuter et les déterminer. Rien dans la loi ne s'y oppose. Une réforme de cette nature ne ferait qu'augmenter la défiance qui règne déjà entre propriétaires et fermiers ; elle serait la cause d'innombrables difficultés suivies de procès qui n'enrichiraient ni les uns ni les autres et n'augmenteraient sûrement pas la production agricole.

Voici du reste quelques-uns de ces projets de loi, on verra que les moyens proposés ne pouvaient être sanctionnés.

En 1848, le député Pézerat avait déposé sur le bureau de l'Assemblée constituante un projet de loi duquel il résultait qu'il y avait lieu de faire constater en fin de bail

la plus-value résultant des améliorations apportées pendant son cours et de distribuer cette plus-value : un tiers au propriétaire représentant le capital, un tiers au fermier représentant l'intelligence, un tiers aux ouvriers de la ferme représentant le travail.

Nous remarquerons que ce député, soucieux de la répartition semble s'être inspiré de Fourier ; on se rappelle que ce dernier proposait, en se plaçant devant la production obtenue par le Régime phalanstérien, la distribution sur les bases suivantes.

Quatre douzièmes au capital.

Cinq douzièmes au travail.

Trois douzièmes au talent.

En 1854, le baron de Ladoucette reprend l'idée de M. Pézerat et demande, lors de la discussion au Sénat du projet du Code rural, l'insertion dans ce Code d'un article attribuant au fermier, une indemnité pour la plus-value donnée au sol en raison des travaux et des dépenses.

Une enquête fut ordonnée ; elle resta sans résultat.

En 1876, M. Gagneur dépose à la Chambre des Députés un autre projet de loi relatif aux améliorations duquel il résultait que le fermier sortant devait avoir droit, en cas d'améliorations permanentes, aux deux tiers de la plus-value.

Par améliorations permanentes il entendait, la fertili-

sation, le drainage, l'établissement de fossés, routes, constructions.

La Révolution du 4 septembre empêcha la discussion de ce projet.

En 1887 et 1888 d'autres projets furent présentés, tendant encore à accorder au fermier sortant des indemnités pour améliorations.

En 1894, nouvelle proposition de loi faite par M. Du-bois et plusieurs autres de ses collègues : ce projet était ainsi conçu :

« Le propriétaire devra tenir compte au fermier des $\frac{2}{3}$ de la plus-value que celui-ci aura procurée aux fonds loués par ses travaux de culture, et qu'il aura fait constater contradictoirement avant l'enlèvement de la dernière récolte.

Cette indemnité des deux tiers ne pourra en aucune circonstance dépasser l'importance des trois dernières années de fermages, le juge aura la faculté d'accorder au propriétaire, des délais n'excédant pas 5 ans, pour payer en un ou plusieurs termes au fermier sortant la somme allouée qui, en ce cas produira des intérêts au taux de 5 0/0 l'an. Cette indemnité sera, si le propriétaire le requiert, remplacée au profit du fermier sortant par une prorogation de jouissance des baux, aux conditions du bail expiré. »

Nous avons passé en revue les divers moyens proposés en vue d'amener indirectement cette amélioration.

Nous sommes d'avis que la réforme s'accomplira d'elle-

même sous la pression des seules circonstances économiques, sans qu'il soit besoin de porter atteinte à la liberté des conventions ; il est en effet inopportun de solliciter trop souvent l'intervention du législateur.

La meilleure solution est celle qui consiste à laisser propriétaires et fermiers débattre entre eux ces questions d'améliorations, s'étendre au sujet des travaux utiles à la ferme tels que constructions, drainages, etc...

Ces travaux pourraient être faits soit par le propriétaire, à charge par le fermier de payer l'intérêt des sommes dépensées, soit entre eux à frais communs.

La durée des baux et leur renouvellement, leur cession, feraient l'objet d'une discussion spéciale afin de permettre au fermier sortant de céder son bail moyennant un prix fixé, à raison des améliorations de culture faites par lui et qui profiteront au successeur.

Si conformément aux projets de loi précédents, il fallait à la fin du bail déterminer la plus-value donnée aux terres par la bonne culture du fermier, à quelles difficultés ne se heurterait-on pas.

Comment faire pour apprécier la fertilité du sol ?

Il faudrait pour l'établir recourir à deux expertises, l'une au moment de l'entrée en jouissance l'autre à la fin du bail. Ces années d'expertise pourraient être des années mauvaises ou fertiles, soit pour cause d'intempéries ou d'un temps exceptionnellement favorable : Enfin, n'est-il pas facile d'augmenter la production de la dernière année d'expertise, au moyen d'engrais chimiques actifs.

Le choix d'experts compétents et impartiaux serait, en outre, très délicat. Dans ce genre d'expertise, on s'adresse la plupart du temps à des fermiers de la même contrée. Or, on sait la tendance des experts de cette nature ; ils favorisent le fermier de préférence au propriétaire ; ce sont là des services réciproques qui se rendent entre fermiers, car l'expert dans cette circonstance peut à son tour être expertisé par son collègue une autre fois.

Du reste, un fermier raisonnable ne se livrerait pas à des améliorations permanentes, comme constructions et drainages représentant de grandes dépenses, sans se mettre d'accord avec son propriétaire ; se serait, en effet, une violence légale d'obliger un bailleur à supporter des indemnités pour des travaux qu'il n'a pas autorisés, qui la plupart du temps, auront été faits contre son gré et qu'il peut n'être pas à même de payer.

Ces améliorations qui semblaient utiles au fermier actuel, paraîtront sûrement inutiles au fermier successeur lorsque le propriétaire parlera d'augmenter le loyer en proportion des sommes qu'il a dû déboursier.

Bien d'autres raisons encore font repousser ces tendances de vouloir faire intervenir, dans le sujet qui nous occupe, une loi plus ou moins bien étudiée.

Citons les principales :

Au moment de la sortie de ferme, la situation économique agricole peut s'être modifiée ; il peut en résulter une baisse des fermages ; le propriétaire se trouvera donc,

d'une part obligé, de payer la plus-value et d'autre part, de louer moins cher.

Le fermier est, de par son bail, tenu de bien cultiver. Pourquoi le propriétaire lui devrait-il une indemnité pour une chose découlant naturellement du contrat de louage par lequel il est lié.

Il arrive fort souvent que le propriétaire se plaint de la façon dont les terres lui sont rendues à la sortie de ferme ; or, la plupart du temps il lui est impossible d'obtenir des indemnités parce que la constatation de ce mauvais état de culture est trop difficile à faire.

Peut-on, d'un autre côté, l'obliger à payer des améliorations aussi difficiles à constater : Nous ne le pensons pas.

Le remède le plus simple à cet état de choses se trouve dans les baux à long terme ; c'est le seul moyen pratique qui permette au fermier de faire sur ses terres certains travaux, dont il trouvera la rémunération lorsqu'il cèdera son droit au bail, comme nous allons l'exposer plus loin.

Car c'est un fait avéré que dans les baux de peu de durée, ceux de 9 ans, par exemple, la culture suit généralement l'ordre suivant :

Pendant les 3 premières années, le fermier essaie de remettre la culture en bon état, parce que son prédécesseur lui a livré une terre épuisée et négligée ; les trois années suivantes, la ferme commence à donner des profits et le fermier serait disposé à faire des améliorations. Mais dès ce moment, il faut qu'il songe au renouvelle-

ment de son bail : si le propriétaire refuse de lui relouer, le fermier voudra à tout prix rentrer dans ses avances ; il cultivera sans mettre d'engrais et finalement rendra la terre dans un état d'épuisement analogue à celui où elle se trouvait lors de l'entrée en jouissance.

Le propriétaire aura bien, comme nous l'avons dit plus haut, une action en dommages-intérêts contre le fermier qui n'a pas exécuté les conditions du bail ; mais en fait elle sera impossible à exercer.

Il faudrait pour cela un contrôle de chaque jour, une surveillance de tous les instants, auxquels le propriétaire ne peut s'astreindre, car il habite le plus souvent loin de ses fermes.

§ 2. — *Cession de baux moyennant un prix.*

A propos des cessions de baux, parmi les fermes de la Brie, il y a lieu de faire une distinction suivant leur degré d'éloignement de Paris.

Dans les contrées éloignées, le fermier, arrivant à l'expiration de son bail, lorsqu'il prend sa retraite ou quitte la culture, fait le moins de frais possibles dans les terres, cherche à en tirer le plus de profit, vend son attirail par adjudication, fait la dernière récolte à laquelle il a droit, et quitte définitivement.

Dans les fermes se rapprochant de Paris, l'exploitation est généralement plus importante et le fermier est un industriel en même temps qu'un cultivateur.

Il supprime les jachères qu'il remplace par une culture intensive de betteraves ; le plus souvent il a une distillerie annexée à la ferme, et distille lui-même ses betteraves en vue d'obtenir l'alcool qu'il vend ensuite.

A défaut de distillerie, s'il a une culture de betteraves, c'est qu'il se trouve à proximité d'une sucrerie, avec laquelle il aura passé des traités, l'engageant à lui livrer la production au fur et à mesure de l'arrachage.

Il a droit de vendre ses pailles par clause spéciale du bail, sauf celles des deux dernières récoltes, à la charge de remplacer les fumiers par des engrais chimiques ; il n'a plus de vaches, mais des bœufs qui travaillent et qui sont engraisés par les pulpes de sa distillerie pour être revendus aux boucheries.

Enfin, la grande culture de nos jours exigeant de nombreux moyens d'action, s'adjoint généralement un certain nombre d'industries annexes, qui auparavant n'étaient exercées que par des étrangers à la ferme et nous donne un exemple de ce qu'on appelle actuellement l'intégration ; c'est ainsi que la plupart du temps, en dehors du personnel de culture et de distillerie, le fermier dispose, en outre, d'un atelier de maréchalerie, d'un atelier de charronnage, d'une machine à battre à vapeur et quelquefois de l'électricité produite à demeure soit par la machine à battre, soit par celle de la distillerie.

Il a une comptabilité et ne fait que contrôler et surveiller, les ordres étant donnés au chef de culture.

Il a des marchés pour la vente de ses pailles, soit avec

les compagnies de transport, soit avec de grands magasins parisiens : elles sont livrées par ses voitures à date fixe, pour ces divers établissements.

Il fait de grosses dépenses d'engrais ; les terres sont généralement en bon état, et qui dit bonne culture dit amélioration.

Il a un long bail qu'il a soin de renouveler longtemps avant son expiration.

Un jour il se trouvera dans la situation d'un commerçant qui, désireux de prendre sa retraite cherche un successeur auquel il cédera sa place moyennant un prix calculé à raison des bénéfices annuels.

Car, bien que n'étant qu'un simple locataire, le gros fermier de Brie jouit en fait d'un droit de présentation vis-à-vis de son propriétaire ; il est évident toutefois que ce droit n'est pas absolu et le propriétaire peut refuser de prendre pour locataire la personne qui lui est présentée, mais cela arrive rarement.

Dans une grosse ferme, en effet, le cessionnaire qui peut payer au fermier sortant une somme atteignant le plus souvent 1.000 francs l'hectare pour reprendre la ferme et le matériel, présente les garanties de solvabilité et de capacité exigées pour toute entreprise de ce genre.

Le propriétaire est du reste garanti par le fermier sortant qui reste garant des loyers et de l'inexécution des conditions du bail jusqu'à son expiration.

Ces prix de cession peuvent paraître fort élevés, cependant, il faut songer que si le commerçant cède sa

clientèle, le fermier, lui, cède les améliorations de culture, le matériel de distillerie, les récoltes entières, les chevaux, bestiaux, moutons, l'attirail de culture, plus en quelque sorte, le droit de profiter dans les années qui suivront la cession, de l'accroissement de récolte produit par les engrais jetés dans les terres, qui doivent donner un surplus de bénéfices.

Sept ou huit ans avant l'expiration de son bail, il en sollicite un autre de son propriétaire ; ce dernier a intérêt à le conserver comme fermier tant au point de vue solvabilité qu'au point de vue culture.

Si le propriétaire refuse le renouvellement, le fermier comme nous l'avons dit plus haut, cultive de façon à reprendre au sol les avances qu'il lui a faites et restituera une terre appauvrie sans que le propriétaire puisse s'apercevoir que la culture a été négligée, le contrôle étant impossible, le fermier pouvant, pendant les dernières années obtenir quand même de belles récoltes, grâce à des engrais actifs.

La ferme dans ces conditions sera difficile à relouer à moins que le propriétaire n'abaisse le montant des fermages.

Si, au contraire, le propriétaire accepte de renouveler le bail (et c'est ce qu'il aura de mieux à faire, car ce n'est ni l'intérêt du fermier, ni celui du propriétaire de se considérer comme ennemis) le fermier continuera de cultiver avec les meilleures méthodes, et comme il entend céder dans de bonnes conditions il fera les dépenses né-

cessaires pour tirer de ses terres l'accroissement de récoltes qu'il désire.

Enfin, le moment venu, il cédera son bail en cours et le bail à venir ou la promesse d'un renouvellement, faite par le propriétaire à la personne présentée par lui et agréée par le bailleur, qui présentera les conditions de solvabilité indispensables à toute affaire de ce genre.

Cette cession se fait généralement dans des conditions qui correspondent à deux types :

1°. — *Cession moyennant indemnité à déterminer.*

Le fermier entrant le 1^{er} mars, prend à dire d'experts, tout l'attirail de culture, objets mobiliers, ustensiles aratoires, chevaux, bestiaux, moutons, en un mot, tout ce qui garnit la ferme.

Le matériel de distillerie, et les constructions faites par le fermier sortant, et que celui-ci a le droit d'enlever à sa sortie, font l'objet d'une estimation spéciale (1).

Les pailles et fumiers appartiennent à la ferme, et deviennent la propriété du fermier entrant.

Les rapports des fermiers entrant et sortant sont réglés par les usages du canton où sont situés les terres et biens de la ferme, et par les clauses relatées dans les baux ; les usages variant dans quelques détails suivant les cantons (Nous avons indiqué plus haut les usages du canton de Montereau auxquels nous renvoyons).

(1) Le matériel de distillerie ne fait jamais partie de la ferme.

La récolte en terre, représentant la sole des blés appartenant au fermier sortant, est faite par celui-ci selon les usages, et dans les délais indiqués pour cela.

Si le fermier entrant et le fermier sortant désirent que ce dernier n'ait plus aucun intérêt dans la ferme, le fermier entrant reprend cette récolte et rembourse au fermier sortant les frais de labours, façons et semences de la sole.

En plus de cette cession, le fermier entrant paye au fermier sortant une indemnité à raison de tant l'hectare, ou une somme fixe qui représente le prix de cession des améliorations faites par le fermier et le prix des avantages que le fermier entrant va trouver en prenant la place de son prédécesseur.

2°. — *Cession moyennant un prix à forfait.*

Une autre manière de céder très en faveur aux environs de Paris et même dans un certain périmètre au delà est la suivante :

Le fermier entrant le 1^{er} mars, (une autre date peut être fixée) prend moyennant un prix fixé à raison de tant l'hectare, les lieux et place du fermier sortant.

Moyennant ce prix, le fermier sortant quitte la ferme

Le bâtiment seul appartient au propriétaire, les machines, cuves, réservoirs et appareils de distillation sont installés par les fermiers à leurs frais.

avec son mobilier personnel, et tout le reste devient la propriété du fermier entrant qui se trouve avoir de suite la jouissance et la propriété :

1° De tout l'attirail de culture, objets mobiliers, instruments aratoires, chevaux, bestiaux, moutons ;

2° Du matériel de distillerie ;

3° Des constructions ou autres améliorations permanentes faites par le fermier sortant ;

4° De toutes les récoltes antérieures qui seraient encore engrangées ;

5° De la récolte en terre représentant la sole des blés et qui, selon les usages, aurait dû rester au fermier sortant.

Et, en général, tout ce qui se trouve dans les bâtiments de la ferme, sans autre désignation.

Le prix comprend donc en bloc, le prix des objets ci-dessus en plus de l'indemnité pour améliorations.

Ces prix varient nécessairement suivant l'importance de la culture, la nature des terres et le matériel, mais se tiennent généralement entre 800 et 1.500 francs l'hectare.

IV. — Aliénation du fonds loué.

« Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique, ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail. »

Ceci résulte de l'art. 1743 : la règle est donc que le bail n'est pas rompu par la vente du fonds loué, lorsque le preneur a, soit un bail authentique, soit un bail dont la date est certaine, à moins que le bail ne contienne une clause contraire ; l'exception est le droit qu'a l'acquéreur de procéder à l'expulsion du fermier si le bail n'a pas date certaine.

Un fermier soucieux de ses intérêts et de ses droits devra donc, soit appeler un notaire pour recevoir le contrat, soit s'il fait un acte sous seings privés, le faire enregistrer dans le plus bref délai, de façon à lui faire obtenir date certaine.

Il est nécessaire que cet enregistrement soit fait avant la vente, car la date certaine acquise, soit par l'enregistrement soit par un des deux autres modes relatés dans l'article 1328, le même jour que l'aliénation, ne serait pas suffisante et ne pourrait être opposée à l'acquéreur ; l'expulsion pourrait avoir lieu, quand bien même il serait prouvé que l'acquéreur avait connu le bail, à l'instant même de son acquisition (1).

Bien que l'article 1743 ne parle que de la vente, il est évident qu'il s'applique à d'autres causes d'acquérir à titre particulier, donations, legs, échanges.

Il n'y a pas lieu non plus de se préoccuper de savoir si au moment de l'aliénation le fermier était ou non entré en jouissance.

(1) Douai, 5 février 1863, Sirey, 65, II, 293.

On a soutenu cependant, en s'appuyant sur les termes mêmes de l'article 1743. « L'acquéreur ne peut expulser le fermier » qu'il était rédigé de façon à faire supposer que le fermier était en possession et que l'acquéreur voulait faire cesser cette possession (1).

Nous croyons l'opinion contraire préférable, la jouissance du preneur doit être respectée bien qu'il ne soit pas entré en possession au moment de la vente.

En effet, la base de l'art. 1743 est la présomption établie par la loi que l'acquéreur, en achetant, a consenti à respecter le bail en cours, et à ne pas critiquer les actes d'administration faits par son auteur; ce motif conduit à faire respecter par l'acquéreur aussi bien le bail qui n'est pas commencé que celui en cours (2).

Cette faculté offerte au preneur d'opposer son bail à l'acquéreur lorsqu'il avait date certaine, n'était pas sans inconvénients et parfois même causait à ce dernier un sérieux préjudice.

Cet acquéreur en effet était obligé de supporter pendant une longue durée, un bail dont il n'avait pas soupçonné l'existence; il devait en outre supporter les paiements des fermages que le preneur avait pu faire par anticipation et dont il pouvait représenter les quittances ayant date certaine.

On pouvait encore lui opposer la cession faite par le bailleur à des tiers de ses droits à des loyers à échoir,

(1) Duvergier, I, nos 281 et 541. — Duranton, XVII, n° 139.

(2) Guillouard, *Du louage*, I, n° 367.

laquelle cession était valable pourvu qu'elle ait été signifiée au fermier.

Voulant mettre un terme aux abus pouvant résulter d'un tel état de choses, la loi du 23 mars 1855 est venue déclarer :

Que les baux d'une durée de plus de 18 années devaient être transcrits. Ainsi que « tout acte ou jugement » constatant, même pour bail de moindre durée quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus.

Il en résulte donc que, pour être opposables aux tiers, tous les baux dépassant 18 ans et toutes les cessions de sommes équivalentes à 3 années de fermages non échus doivent être transcrits et ainsi portés à la connaissance des tiers.

S'agit-il d'un bail d'une durée moindre de 18 ans, s'agit-il d'une cession de moins de 3 ans de fermages, la transcription devient inutile ; les tiers, en conséquence, supporteraient, le cas échéant, le dommage qui pourrait leur être causé par ces baux et cession.

Pour savoir maintenant si le bail est opposable à l'acquéreur, il convient de distinguer si le bail a reçu ou non, date certaine au moment de l'aliénation.

Le bail n'a pas reçu date certaine :

L'acquéreur n'est pas tenu de le respecter, et il peut, à son choix, soit conserver le fermier, soit l'expulser, à moins qu'il n'ait pris l'engagement de respecter le bail dans l'acte qui lui a transmis la propriété.

Si l'acquéreur veut expulser le fermier, il est utile qu'il fasse connaître sa décision pour faire cesser l'incertitude dans laquelle le fermier se trouverait.

Le Code prévoyant ce cas a pris soin, dans l'art. 1748, d'assigner un délai d'un an pour le bail à ferme.

Du reste, le fermier peut mettre le propriétaire en demeure de se prononcer, et au besoin il peut s'adresser aux tribunaux pour fixer le délai dans lequel cette option se fera.

Dans le cas où l'acquéreur se sera décidé à résoudre le bail, il n'aura pas de dommages-intérêts à payer, conformément à l'article 1750.

Le bail a reçu date certaine :

Le bail, même à date certaine et transcrit, ne peut être opposé à l'acquéreur s'il contient une clause portant qu'en cas d'aliénation de l'immeuble, l'acquéreur pourra expulser le fermier.

Et quand bien même la condition ne serait pas rapportée dans le texte, l'acquéreur pourra poursuivre l'expulsion en vertu de la clause du bail.

Si cependant il résultait des circonstances que le bailleur ait entendu ne pas transférer le droit d'expulsion, le tribunal serait juge de décider de l'intention des parties.

Le bailleur est tenu en vertu de l'art. 1746 de verser à titre d'indemnité, à défaut de conventions spéciales, $\frac{1}{3}$ du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

Et le preneur peut se refuser à quitter la ferme, tant qu'il n'aura pas été payé par le bailleur ou à son défaut par l'acquéreur des dommages-intérêts à lui accordés (art. 1749), c'est un des cas où le Code civil consacre formellement le droit de retention.

En résumé :

Le fermier peut être expulsé dans deux cas :

Lorsque le bail n'a pas date certaine.

Si ayant date certaine il existait une clause de résiliation en cas de vente.

Dans le premier cas, bien que cela ne soit pas prévu par la loi, le preneur expulsé peut se retourner contre son bailleur et lui demander des dommages-intérêts, son bail peut ne pas être opposable à l'acquéreur, mais il n'en existe pas moins une convention intervenue entre lui et le vendeur, et qui ne reçoit pas son exécution par la faute de ce dernier.

Pour fixer le montant de ce dommage, le preneur expulsé pourra s'adresser aux tribunaux qui auront qualité pour l'apprécier.

Dans le deuxième cas, au contraire, la loi fixe l'importance de l'indemnité qui est de $\frac{1}{3}$ du prix du bail pour le temps qui reste à courir, ainsi que nous l'avons déjà dit plus haut.

Pour se faire payer de l'indemnité qui lui est accordée le preneur aura à sa disposition une action personnelle en dommages-intérêts qu'il dirigera contre le bailleur et, en outre, le droit de rétention du prix jusqu'au paiement ;

il y aura également ce droit de rétention pour le paiement de l'indemnité qui pourrait lui être due à raison de la plus-value qu'il aurait conféré à l'immeuble loué, par l'exécution de travaux stipulés dans le bail.

Maintenant, supposons que des travaux de plantations, de construction, ont été faits hors de toutes stipulations ; le preneur ne s'adressera pas au bailleur, mais demandera à l'acquéreur de les lui payer ; et ce dernier, dans l'espèce, aura le choix, soit de faire enlever ou démolir les travaux, ou bien de les conserver et il ne devra alors que le prix des matériaux et la main-d'œuvre, sans plus-value, parce qu'ici, le preneur sera traité comme possesseur de mauvaise foi (art. 555, § 3) (1).

Le preneur pourra également dans ce cas, user du droit de rétention jusqu'au paiement (art. 1749).

Enfin, l'art. 1751 décide que l'acquéreur à réméré, ne peut user de la faculté d'expulser le preneur jusqu'à ce qu'il devienne le propriétaire de l'immeuble par l'expiration du délai fixé pour le réméré. En effet, le vendeur ayant la faculté de redevenir propriétaire en exerçant le réméré, il eut été fâcheux que le preneur pût être expulsé quand le vendeur a encore le droit de rétablir la propriété sur sa tête.

Cette disposition de l'art. 1751, est-elle applicable aux baux ayant date certaine seulement, et ne doit-elle pas s'appliquer aux baux n'ayant pas date certaine ?

(1) Cassation, 23 mai 1860, Dalloz, 60, I, 384. — Cassation, 17 janvier 1870, Sirey, 71, I, 37, Dalloz, 70, I, 293.

La question est discutée.

Divers auteurs, notamment Guillouard (t. I, 372), enseignent que le droit d'expulsion existe quand le bail n'a pas date certaine.

« Au point de vue des textes, dit-il, l'art. 1751 n'est que le développement de l'art. 1743, et il ne contient aucune expression permettant d'introduire une exception aux principes ordinaires, en faveur du preneur dont le bail n'a pas date certaine. »

D'autres (Duranton, 17 ; Troplong, 525 ; Marcadé, 6, art. 1751), sont d'un avis opposé et disent que la prohibition s'applique aussi bien au cas où la réserve d'expulser a été stipulée dans un bail authentique que dans le cas où le bail n'a pas date certaine.

« Le Code, dit Marcadé, ne fait que consacrer la règle
« qui était de refuser aux acheteurs à réméré, tant que
« le rachat n'était pas expiré, le droit d'expulser le loca-
« taire et cette règle est faite pour tous les baux, aussi
« bien ceux ayant date certaine que ceux n'ayant pas
« date certaine.

« Et puisque d'après l'art. 1743, les acquéreurs de
« l'immeuble loué par bail ayant date certaine ne peu-
« vent plus expulser aujourd'hui, à la différence de l'an-
« cien droit, alors même qu'ils sont propriétaires incon-
« testables, ce n'est donc pas pour eux mais, pour leurs
« immeubles loués sans date certaine qu'est écrite la
« règle particulière de l'article 1751. »

CHAPITRE IV

CAUSE D'EXTINCTION DU BAIL A FERME

Le contrat du bail à ferme engendre des droits et obligations qui sont essentiellement temporaires. Nous allons indiquer les diverses causes d'extinction du bail de cette nature.

1° — *Arrivée du terme.*

Le bail des biens ruraux lorsqu'il résulte d'une convention en fixant la durée, prend fin de plein droit à l'arrivée du terme indiqué.

Si le bail est fait sans écrit, il finit également de plein droit à l'arrivée du terme fixé d'après les principes des articles 1774 et 1775.

Nous remarquerons ici une différence entre les baux à loyer et les baux à ferme.

Pour mettre fin au bail, un congé est nécessaire dans les baux à loyer tandis que, pour les baux à ferme, ce congé est inutile.

On peut, dans certains cas, que nous avons déjà indiqués, en parlant de la tacite reconduction donner un congé avertissement, mais ce n'est pas là un congé véritable destiné, comme dans les baux à loyer, à mettre fin au bail dont la durée est illimitée, en raison de la continuation en cas de silence.

L'art. 1736, parlant du congé à donner par l'une des parties à l'autre dans le bail sans écrit ne s'applique qu'aux baux à loyer, bien que placé dans le chapitre des règles communes aux baux de maisons et de biens ruraux (1).

Supposons cependant qu'un bail de ferme soit fait par périodes de 3, 6 ou 9 ans avec faculté pour les parties de faire cesser le bail à l'expiration de la première ou de la deuxième période, et que la convention soit muette sur l'avertissement à donner par l'un ou l'autre. Quel délai faudra-t-il observer ?

Nous pensons dans l'espèce, que l'avertissement devra être donné au moins un an à l'avance en appliquant par analogie l'article 1748. Il existe entre le fermier entrant et le fermier sortant des rapports dictés par les usages qu'il faut respecter ; il faut donner au propriétaire le temps de chercher un fermier et de relouer.

L'article 1748 suppose qu'un acquéreur veut user de la faculté donnée par le bail d'expulser le fermier en cas

(1) Duranton, XVII, n° 123. — Duvergier, II, n° 240. — Laurent, XXV, n° 476.

de vente. Et dans l'espèce le législateur a reconnu qu'il était impossible d'agir vis-à-vis d'un fermier soumis à des règles d'usages et à des travaux de culture variables, comme on agit vis-à-vis d'un locataire de maison ou d'appartement.

2°. — *Perte de la chose.*

Aux termes de l'article 1741, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Le propriétaire ne pouvant plus donner la jouissance qu'il a promise, cesse d'avoir droit au prix.

Cette perte peut être le résultat d'un cas fortuit ou de la faute de l'une des parties.

Si la perte par suite de cas fortuit est totale, le bail est résilié de plein droit (art. 1722), si elle est partielle le preneur peut, suivant les circonstances que les juges apprécieront, demander, ou une diminution de prix, ou la résiliation. Dans ce cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Si la perte provenait de la faute de l'une des parties, sa responsabilité serait engagée et elle serait obligée d'indemniser l'autre.

Cette résiliation a lieu de plein droit parce que le contrat ne peut plus recevoir d'effet faute d'objet.

3°. — *Consolidation.*

Si le fermier devient propriétaire ou même usufruitier de l'immeuble qui lui est loué, le bail prend fin par consolidation, car dans ce cas, le fermier ne jouira plus comme fermier, mais comme propriétaire ou comme usufruitier.

La réunion sur la même tête de la qualité de bailleur et de preneur opère l'extinction du louage.

4°. — *Résolution du droit de propriété du bailleur.*

Supposons que le droit de propriété du bailleur soit résolu par défaut de paiement du prix ; ou bien annulé par erreur, dol, violence ou incapacité du vendeur ; ou bien que le bailleur soit évincé par suite de la reconnaissance du droit de propriété d'un tiers sur la chose louée.

Que deviendra dans ces divers cas, le bail consenti par le bailleur évincé ?

En cas d'éviction proprement dite, il y a lieu de distinguer si le bailleur (héritier apparent ou possesseur), et le preneur ont été de bonne ou de mauvaise foi.

S'ils ont été de bonne foi, le bail, pourvu qu'il n'exécède pas neuf ans, c'est-à-dire le délai dans lequel il est

considéré comme un acte d'administration, doit être respecté (1).

S'ils ont été de mauvaise foi, le bail doit être annulé comme le titre.

Cependant la question est controversée et on s'est demandé si un propriétaire, sous condition résolutoire, avait qualité pour louer un immeuble dont il n'était que propriétaire conditionnel ; que le bail soit valable *pendente conditione* cela ne fait pas de doute, mais sera-t-il valable pour ce qui reste à courir après l'arrivée de la condition.

Dans un premier système (2) on explique que le bail, comme le droit de propriété est résolu en vertu de l'article 1183, indiquant que la condition résolutoire lorsqu'elle s'accomplit, remet les choses dans le même état que si l'obligation n'avait pas existé : le bailleur étant réputé n'avoir jamais été propriétaire, tous les droits consentis par lui doivent prendre fin et le bail doit disparaître.

On objecte que la vente à réméré, qui n'est qu'une vente conditionnelle, donne droit aux propriétaires-sous condition de faire un bail, et que ce bail, fait sans fraude, doit être respecté par l'acquéreur.

On répond à cela que c'est une exception à la règle

(1) Demolombe, II, n° 137. — Troplong, I, n° 98. — Marcadé, art. 1713.

(2) Paris, 9 décembre 1864, Sirey, 65, II, 42.

qu'il ne faut pas l'étendre au delà de l'hypothèse prévue par l'article 1673.

L'opinion contraire (1) a prévalu, tant en doctrine qu'en jurisprudence, on dit : que s'il fallait admettre le texte de l'article 1183 dans toute sa rigueur, il serait impossible à un propriétaire conditionnel de trouver un fermier ; que personne ne consentirait à louer une ferme s'il y avait le moindre danger d'être évincé, et que cependant il est indispensable *pendente conditione* d'administrer la ferme, et que le droit donné par l'article 1673 au propriétaire grevé d'une condition de rachat doit s'appliquer ici :

Que l'on doit donc en conclure que celui qui est en possession légale de la chose, doit être réputé mandataire pour administrer dans l'intérêt commun.

Si le bail est fait sans fraude comme le dit l'art. 1673 le preneur et le bailleur étant de bonne foi, on doit voir là un acte d'administration, donnant pouvoir de louer pour une durée n'excédant pas 9 ans.

Cette solution doit s'appliquer à l'adjudicataire dont les droits sont résolus par l'effet d'une revente sur folle enchère (2), à l'acquéreur dont la vente est résolue pour faute de paiement du prix, aux donataires de biens qui

(1) Aubry et Rau, IV, page 491, texte et note 14. — Duvergier, I, n^{os} 83 et suiv. — Duranton, XVII, n^o 134.

(2) Cassation, 11 avril 1821, Sirey, 21, 1, 254. — Cassation, 16 janvier 1827, Sirey 27, 1, 324. — Paris, 25 janvier et 19 mai 1835, Sirey, 35, II, 102 et 256.

font retour au donateur, au grevé de substitution, etc...

On doit encore ajouter suivant l'opinion générale (1) que le propriétaire qui fait résoudre le bail par lui consenti, n'est pas obligé de respecter les sous locations faites par le preneur et que ces sous-locations seront résolues en même temps que la location principale.

5°. — *Par l'inexécution des conditions du bail.*

L'art. 1741 nous indique que le bail est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements et cette clause d'extinction n'est que l'application du principe posé par l'article 1184, d'après lequel la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement.

L'une des parties ne remplit pas son engagement ; l'affaire est portée devant le tribunal qui décide si l'inexécution des dits engagements est assez importante pour faire prononcer la résolution du bail ; et le tribunal aura le droit d'accorder au défendeur un délai selon les circonstances (art. 1184).

(1) Aubry et Rau, IV, p. 438. — Troplong, II, 544 et suiv. — Guillouard, I, 345. — Larombière, *Obligations*, II, p. 648, n° 17. — Cassation, 17 mai 1872, Sirey, 73, 1, 454. — Cassation, 21 juillet 1873, 73, 1, 454.

Aux termes de l'art. 1760 en cas de résiliation par la faute du fermier, celui-ci est tenu de payer le prix du bail, pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent résulter de sa faute.

Les juges, suivant les circonstances, détermineront le montant de l'indemnité, indemnité qui variera suivant les causes de résiliation. S'il s'agit de résiliation à la suite de la vente d'un héritage dont le bail contient réserve de droit d'aliénation l'indemnité est déterminée par l'art. 1746. S'il s'agit de résiliation pour non accomplissement des obligations et charges du bail par le fermier, les tribunaux seront juges, ils apprécieront le préjudice causé au bailleur, sauf à tenir compte au fermier du travail fait par lui au cours du bail, et détermineront ainsi l'indemnité.

Mais il est possible que ce soit le propriétaire qui ne remplisse pas ses engagements et que la résiliation soit demandée contre lui.

Dans ce cas, il est évident que le fermier aurait droit à une indemnité calculée à raison de l'état de culture des terres, de ses dépenses dans la ferme, et des bénéfices dont il va se trouver privé jusqu'à la fin du bail.

6°. — *Mutuel Consentement.*

Les parties qui ont formé le contrat ont évidemment le droit de le rompre.

La mort du fermier ou celle du bailleur n'est pas une cause de résiliation (art. 1742) et leurs héritiers sont obligés comme eux.

Cependant, comme le décès d'un fermier peut jeter un grand trouble dans la direction et la surveillance d'une exploitation agricole, il n'est pas rare que sa femme et ses représentants, soient autorisés par clause spéciale à céder le bail ; dans ce cas, les représentants et la veuve ont le droit de sous-louer en totalité à la condition de rester cautions solidaires du cessionnaire pour l'exécution des engagements pris dans le bail.

Cette clause d'extinction par mutuel consentement que nous venons de signaler, n'est pas spéciale au louage, c'est une cause générale d'extinction des contrats.

Mais ici, on se demande comment on pourra faire la preuve du consentement des parties à la résiliation du bail.

Si la résiliation résulte d'un écrit, il n'y a pas de difficultés.

Mais si la résiliation est verbale, la preuve restera-t-elle soumise au droit commun, ou faudra-t-il appliquer les règles de l'art. 1715 relatives à la formation du bail.

Pour soutenir que cette preuve est soumise au droit commun on dit :

Que l'art. 1715 est une dérogation au droit commun et qu'il doit être restreint au cas indiqué à l'art. 1715.

Que d'un autre côté, on parle dans cet article d'un

bail sans écrit n'ayant pas encore reçu d'exécution, tandis que dans le cas présent le bail est exécuté.

On répond à cela que l'opinion contraire est plus juridique, on paraît admettre unanimement que la preuve du congé, c'est-à-dire, de la cessation du bail par la volonté de l'une des parties ne peut être faite que d'après l'article 1715 Or, on se demande pourquoi la preuve serait rendue plus difficile en cas de résiliation, alors qu'il s'agit d'établir la volonté d'une seule partie, comme dans le congé, que lorsqu'il s'agit de la volonté commune comme dans la résiliation par consentement mutuel.

Dans le second cas la question semble être la même et l'art. 1715 doit s'appliquer pour la preuve, tant à la formation du contrat qu'à la résiliation verbale.

Vu : le président de la thèse,

HITIER.

Vu : le doyen,

P. CAUWÈS.

Vu et permis d'imprimer

le Vice-Recteur de l'Académie de Paris.

L. LIARD.

APPENDICE

I

BAIL DE TERRES SUR TRÉCHY

Canton de Montereau

16 juillet 1654.

Par devant Claude Pigeon, notaire et garde nottes héréditaire du Roy nostre sire, juré et institué en la ville, baillage, chastellenye et aultres ressorts de Montereau ou fault Yonne, soubzsigné, comparut personnellement, Anthoine Bonnet, Escuier, sieur de la Viollière, gentilhomme servant sa Maiesté, demeurant à Paris, rue du Battoüer, paroisse Saint-Cosme, étant deprésent en ceste ville de Montereau, au nom et comme procureur fondé de procuration spéciale, de haulte et puissante dame, Dame Françoisse de Prunelay, veusve de hault et puissant seigneur Messire Anne de Tournebu, chevalier, seigneur de Linet Conge et autres lieux, conseiller du Roi en son Conseil, et en sa cour de Parlement de Rouan, et premier président des Requestes dudit lieu, demeurant à Paris, y ladicte rue du Battoüer et la dicte paroisse Saint-Cosme.

Et Messire Jean le Boutillier de Perilis, chevalier comte de Moussy, demeurant à Paris esdictes rues et paroisse.

Et haulte et puissante dame, Dame Elisabeth de Prunelay, son épouse, de lui autorisée à l'effet de ladicte procuration.

Icelles dames de Prunelay, héritières seules, de defuncte, haulte et puissante dame, Dame Magdaleyne Pinard, leur mère baronne de Cramaille, vicomtesse de Comblisy, dame de Vilthiery, veuve de hault et puissant seigneur, Messire Charles de Prunelay, chevalier Vidasme de Normandie.

Ladite procuration passée pardevant Lefranc et Muret, notaires au Chastelet de Paris, le dix-neuvième jour de Juin, au présent mil six cent cinquante-quatre, qui est aparue au notaire et témoins soubzsignés, et à l'instant rendue et restituée audit sieur de la Viollière, lequel audit nom, a volontairement recogneu et confessé, avoir baillé et délaissé à titre de ferme et admodiation, et portion de grain par an pour six années, et aultant de despouilles consécutives et suivantes l'une l'autre, à commencer de la leuvée des guarez de la présente année, lesquels, les preneurs ci-après nommés ont ja loué pour faire les bleds et la semaille prochaine et la première récolte l'année suivante et promet garantir et faire jouir pendant ledit temps.

A Edme Pecquenard, marchand laboureur, demeurant à Tréchy sur Bezaulde, Paroisse de Saint-Germain

la Val, et Louise Chottard, sa femme, avec luy demeurant et suffisamment autorisée, à l'effet qui suit, et qu'elle a eu pour agréable, présens preneurs et acceptans.

C'est assavoir la quantité de quarante-sept arpens (1) de terres labourables de trois perches (2) assis au territoire dudit Tréchy sur Bezaulde ; et encore trois arpens de prés, scis en la paroisse de Marolles sur Seyne, auxdictes dames ci-dessus appartenans.

Ainsi que le tout se consiste et comporte, dont de plus grande déclaration, situation et consistance, mesure, tenans et aboutissans, lesdicts preneurs, se sont tenus pour contans, disans les biens scavoir et cognoistre, pour en avoir jouy, et jouissant encore du présent.

Pour, par eux en jouir audit tiltre, ledict temps durant du présent bail ainsy faict, moyennant et à raison de deux bichets de grains pour chacun arpent desdites terres : scavoir ung bichet (3) de mestail (4) et ung bichet d'avesne : ladicte avesne au petit bichet seulement bon grain loyal et marchant, mesure de moison et de Montereau fault Yonne, fourny et délivré au frais des preneurs à tels greniers qu'il plaira auxdicts seigneur et dames. Le tout pour et par chascune desdictes des six années, solidairement, sans aucune omisssion ni discussion faire, renon-

(1) L'arpent vaut 42 ares 21.

(2) La perche vaut 42 centiares 21.

(3) Bichet : Ancienne mesure, valant de 20 à 40 litres.

(4) Mestail : Mélange de blé et d'avoine.

cans aux bénéfices et exceptions d'iceux, et ont promis, promettent et s'obligent, fournir payer et délivrer auxdits seigneur et dames bailleurs comme dessus, ou au porteur des présentes, pour eux et par chascun an, au jour et feste Saint-Martin d'hyver dont la première année de livraison se fera au jour Saint-Martin d'hyver mil six cent cinquante-cinq et de la continuer à pareil jour, ledit temps durant et oultre par lesdicts preneurs solidairement labourer, cultiver, fumer et ansemancer lesdictes terres bien et dûement, ainsy qu'il apartient, suivant ledit temps, par solles, saisons diverses et convenables, sans dessoller ni dessaisonner.

Convertir les pailles qui proviendront en fiens, et les fumer et les amender prez et loing, tenir lesditz prez netz et en bonne nature de faulche le tout afin dudit temps rendre et délaisser en bon état et valeur.

Et encore d'acquitter par lesdicts preneurs par chascune desdictes six années, les censives et droitz seigneuriaux que peuvent debvoir lesdits héritages.

Acquiter lesditz seigneur et dames pendant ledit bail, sans diminution audit fermage, même leur y rapporter quitance par chascun an.

Ne pourront lesdits preneurs, cedder ne transporter leur droit au présent bail, à personne quelconque, sans le consentement exprès et par écrit desditz seigneur et dames bailleurs, ez mains desquels ils fourniront à leurs frais et despens le présent contrat en forme exécutoire, quant requis seront.

Et pour l'exécution des présentes circonstances et dépendances, lesdits preneurs esleu leur domicile irrevocable ez la ville de Paris, ou pend pour enseigne la Mousche, rue de la Mortellerie, et auquel logis, ils veuslent que tous exploits et significations et commandemens et aultres soient faicts, et valident comme faicts à leur propre personne et vray domicile, et accordent subir la Jurisdiction de Monsieur le Prévost de Paris ou Monsieur son Lieutenant civil, et partout ailleurs où il apartiendra, renonçans à tous déclinatoires qu'ils pourraient opposer.

Ainsi accepté, dit et accordé, obligeans les partyes l'une envers l'autre, lesditz preneurs solidairement comme dessus, corps et biens.

Fait et passé à Montereau, en l'estude du nottaire, avant midy. L'an mil six cens cinquante-quatre, le jeudy seiziesme jour de Juillet, en présence de Claude Henriet, tailleur d'habits et Jean Mizouet, clerc dudit notaire, demeurant audit Montreau, temoings.

Ladite dame Chottard a déclaré ne scavoir signer, de ce faire requise et interpellée — signent aud. René de la Viollière, procureur, Pecquenard et les temoings ont signé, et encore ledit notaire, sur la minuste des présentes, suivant le désir de l'ordonnance Royale.

Signé : PIGEON, notaire.

II

BAIL DE TERRES A LA GRANDE PAROISSE

Canton de Montereau

14 décembre 1664.

Pardevant Jacques Bru, nottaire, garde nottes du Roy nostre sire, juré et institué en ville, baillage et chastellenie de Montreau fault Yonne, soubzsigné, comparut personnellement Messire Nicolas Hurault, chevalier, Baron de Rueil, seigneur de la grande Paroisse, Brives, Bith et aultres lieux, demeurant, ordinairement en son chasteau de la grande Paroisse.

Lequel a volontairement racogneu et confessé avoir baillé à tiltre de ferme, moisson et portion des grains. Promet ledit seigneur, garantir faire jouir pour le temps ci-après.

A Guillaume Sillard, laboureur, demeurant à Rubrault ez ladicte grande Paroisse, présant preneur en personne et acceptant.

C'est scavoir la maison de ferme audit seigneur bailleur appartenant, scize audict lieu de Rubrault, et consistant en maison manable, corps de logis, Escuries, grenier, au-dessus couvert en thuilles, grange aussy couverte en thuilles, et estables couvertes en chaulme, avec le jardin accin et clos attenant et dépendant dudit accin de ladicte ferme ou demeure à présent Denis Bourgineau, fermier d'Icelle, avec la quantité de quatre vingt quinze à seize

arpens, tant terres que prez et plusieurs pièces ou riageries dont jouist ledict Bourgineau.

Et ainsy que le tout se consiste et comporte sans en rien réserver ny retenir, dont plus ample déclaration situation tenans et aboutissant, ledict Sillard, preneur s'est tenu pour content, disant le tout bien scavoïr y cognoistre pour avoir vu lesdicts lieux, bastiments, terres et prez.

Pour, par Iceluy Sillard, preneur, jouir du tout audit tiltre, pendant le temps et l'espace de neuf années entières et consécutives, suivant l'une l'autre, à comancer aux Mars prochains, par advance, à l'esgard des terres, et des prez par la faulche prochaine aussy par advance. Et à l'esgard desdicts bastimens et lieux au premier jour de Mars prochain venant.

Et ensuite aux guaretz prochains pour y semer des gros grains de la sepmaille prochaine et des Mars pour la sepmaille suivante qui sera de l'année mil six cent soixante et six.

Faire la cueillette desditz gros grains et des prez en la moisson et faulche de l'année mil six cent soixante et six qui sera la première du bail et de là en allant d'années en années jusques à la fin desdictes neuf années, et parfaite jouissance d'Icelles, pendant lesquelles ledict Sillard, preneur, sera tenu par ledict seigneur bailleur, en ladicte ferme, clos et couvert; et quant audict preneur sera tenu des menues réparations ordinaires et loccatives en la manière accoustumée et jusqu'à soixante solz par

an. Et oultre encore, tenu de bien et deuement labourer cultiver, façonner et ensemancer lesdictes terres, par solles et saisons convenables sans les désaisonner; Icelles fumer tant prez que loing, les prez les fauchez et tenir netz et en bonne nature de faulche.

Ce présent bail ainsy faict, auxdictes charges, et oultre moyennant la quantité de deux cent cinquante bichets de bon bled, mestail, et cent grandz bichets d'avoyne, le tout mesure de Montreau et de moison.

Ledict preneur a promis, promet et s'oblige payer, fournir et faire valloir, audict seigneur bailleur en ses greniers de son chasteau de la grande Paroisse pour et par chascun an, le jour et feste de saint Martin d'hyver, dont la première année de payement sera à l'eschéance du jour, feste saint Martin d'hyver de ladicte année, mil six cens soixante six et de là en allant jusqu'à la fin desdictes neuf années, et parfait paiement d'Icelles :

Et oultre encore tenu ledict preneur, a promis s'oblige à fournir et bailler par chascun an, ledict jour saint Martin d'Hyver, un porcq de valleur de vingt livres, audict seigneur bailleur, ou lesdictes vingt livres au choix d'Iceluy seigneur, six chapons gras et bons, dont la première année dudict payement et fournissement sera audict jour saint Martin d'hyver de ladicte année mil six cens soixante dix.

Et attendu que le preneur a les Mars par advance en l'anné prochaine, il sera tenu de laisser en la dernière année du présent bail audit seigneur bailleur, ou à son

nouveau fermier, sans qu'il puisse prétendre aucune chose, comme aussy sa terre laisser, quitter lesdicts logis et bastiments audict seigneur bailleur ou à sondict nouveau fermier, au premier jour de Mars de ladicte dernière année, pour loger ledict fermier, seullement aura place en l'escurie pendant la moisson pour establir deux chevaux pour amasser serrer ses grains et un grenier pour les mettre en fin du battage qui en sera faict après ladicte dernière moisson. Et d'aultz que ledict preneur aura les fanures, pailles et poutilz qui sont en ladicte ferme, ensemble les fumiers.

Il sera tenu les laisser en ladicte ferme lors et au temps de l'expiration du présent bail audict seigneur bailleur, ou à son nouveau fermier, sans qu'il en puyse emporter ni distrayre aucune, ny pendant ledict bail, qu'il sera tenu consommer ses fanures et pailles en fumier pour fumer et amender les dictes terres.

Et pour d'autant luy donner moyen de faire valloir ladicte ferme et y faire profict pour ledict preneur. Ledict seigneur bailleur sera tenu de luy bailler, fournir, la somme de cent livres tournois en deniers, pour achepter des chevaux et harnois pour la culture de ladicte ferme le premier jour de Janvier prochain.

Laquelle somme de cent livres tournois ledict preneur sera tenu, promet et s'oblige, rendre et restituër audict seigneur bailleur pour les neuf années du présent bail, par égalle portion, dont la première année de payement

sera et eschera, audict jour et feste de Saint Martin d'hyver, de ladicte année mil six cens soixante six, et de là en allant jusqu'à la fin dudict payement parfaict et restitution desdictes cent livres tournois.

Et pour plus grande assurance de payement du prix du présent bail et accomplissement de toutes les charges, clauses et condition d'Iceluy, ensemble de la Restitution desdictes cent livres tournois, Ledict Sillard, a promis, promet et s'oblige, faire ratifier et agréer le présent contrat de Bail par Marie Bratay, sa femme et la faire solidairement obliger avec luy à l'enterinement dudict présent bail, payement des moisons et Redevances avancées et aultres charges portées en Iceluy.

Et ce solidairement l'un pour l'autre ; l'un d'eux seul pour le tout sans aucune division ni discussion faire, renoncans aux bénéfices et exceptions d'Iceux.

Laquelle ratification, il sera tenu faire faire à sa femme le premier jour de janvier prochain et la faire reysterer lorsque ladicte Bratay aura atteint l'âge de vingt cinq ans, pourquoy il l'a dès à présent autorisée, et autorise tant en sa présence qu'absence.

Ne pourra ledict preneur, cédder, quitter ni transporter le présent bail, partie ou portion d'Iceluy à qui que ce soit sans le gré, vouloir et consentement exprès et par escript du seigneur bailleur es mains duquel, ledict preneur, à ses frais, sera tenu fournir et mettre le présent contrat de bail, en bonne et dûe forme sans diminution de ce qu'il desvra.

Et ainsy a été accordé entre lesdictes parties et soit scellé.

Promettant et obligeant lesdictes parties respectivement mesme, ledict preneur corps et biens, submettant et renonçant.

Faict et passé au chasteau dudict seigneur en ladicte Grande Paroisse, baillage de Montereau.

L'an mil six cens soixante quatre, le Jeudy quatorzième jour de décembre après midy.

En présence de honorables et discrettes personnes.

Messieurs Jacques Dreux et Pierre Hubert, prebstres, vicaires desservans le Prieuré Cure de ladicte Grande Paroisse, y demeurans, témoingz.

La minuste des présentes est signée dudict seigneur bailleur, dudict Sillard preneur, desdicts temoingz et dudict notaire, suivant l'ordonnance Royale.

Signé : BRU, notaire.

III

BAIL DE LA FERME DE PLATBUISON

Canton de Montereau

2 octobre 1753.

Furent présents. M. Jean-Baptiste Bidault l'ainé, procureur au Chatelet de Paris, y demeurant, Rue Quincampoix, paroisse Saint-Merry, au nom et comme fondé de procuration générale et spéciale de Barthelemy Moisnet, ancien conseiller au Chatelet de Paris, seigneur de Plat

Buisson, de Marck et autres lieux, demeurant cy devant à Paris, rue Neuve Sainte-Geneviève, paroisse Saint-Etienne du Mont, héritier par bénéfice d'Inventaire de Jean Moisnet, son père, écuyer conseiller, secretaire du Roy honoraire et ancien trésorier général des Invalides de la Marine et héritier pur et simple de dame Marie Madeleine Ricard, sa mère. Lesdits défunts sieur et dame Moisnet seigneur et dame de Platbuisson ; ladite procuration passée devant M^e de Saint-Père, l'un des notaires soussignés, qui en garde la minute, en présence de témoins, le huit janvier dix-sept cent cinquante-un.

Et M. André Lalouette de la Nozaye, avocat en Parlement, demeurant à Paris, rue comtesse d'Artois, paroisse Saint-Eustache, au nom et comme fondé de procuration générale et spéciale de Jean Moisnet, ecuyer, seigneur de Platbuisson, donataire entre vifs dudit feu sieur Jean Moisnet, son ayeul.

Ledit sieur Moisnet fils, émancipé par lettres de Chancellerie, bien et dûement insinuées et entérinées sous l'autorité de M^e Lalouette de la Nozaye son curateur.

Ladite procuration passée devant M^e Davier qui en garde la minute et son confrère, notaires au Chatelet de Paris, le dix-sept mars dernier. Et encore ledit sieur Lalouette audit nom de curateur : Lesdits sieurs Barthélemy et Jean Moisnet père et fils et led. sieur Lalouette audit nom de curateur, autorises pour l'effet des présentes par arrêt contradictoire rendu entre eux au Par-

lement de Paris le seize avril aussy dernier, étant en forme signifié.

Lesquels sieurs comparans esd. noms ont par ces présentes delaissé à titre de ferme, ont promis et ont obligé lesdits sieurs Moisnet père et fils, de faire jouir pendant neuf années consecutives qui commenceront aux mars prochains, à Georges Mahy laboureur, demeurant de présent audit Platbuisson paroisse de Forges, à ce présent et acceptant, preneur par lui pour ledit temps durant.

Savoir : la ferme de la Basse Cour dudit Platbuisson, consistant en bâtimens servant de logement pour le fermier, grange, écurie bergerie vacherie, poulailler, toit à porcs, angard et colombier ou il y a à present aucuns pigeons, cour au milieu desdits bâtimens fermés de murs dans lesquels sont au levant une porte charrière et porte cavalière.

Plus le logement du berger, la bergerie et autres bâtimens dépendant du petit Maupertuis avec la cour au milieu non close, jardins des deux côtés, contenant le tout un arpent environ.

Avec toutes les terres, tant en valleur actuelle que celles estant en friches dépendant de laditte ferme de Platbuisson, ensemble celles que le preneur voudra façonner des dépendances de la Maison Blanche, desquelles terres estant en valleur, état sera inséré enfin et avant clôture du présent bail, et quant à celles en friches, il en sera aussy incessamment fait et fourny un mémoire ar-

tielle par article, audit preneur qui sera tenu d'en rendre un semblable en fin du bail par nouveaux tenans et aboutissans ainsi que de celles qui seront détaillées en fin des présentes.

Plus le preneur aura les préz dépendant dudit Platbuisson et de la Maison de Blanche et celui de Ponville acquis depuis lesdites fermes de Jean Estienne Nicolas Lauret, de tous lesquels prez, le détail sera aussi fait en ces présentes, ensuite de celui des terres en valeur.

Plus les vignes dépendant dudit Platbuisson, dont sera pareillement fait état cy-après.

Plus aussy aura ledit preneur la tonte des saules et peupliers étant sur le pré de Ponville, et la coupe de toutes les hayes, buissons et marres étant sur et autour les terres et préz, et ce pour ce qui est en épine seulement, sans pouvoir couper les ormes, ormeaux, bois de chêne, les sauvageons, pommiers et poiriers et autres bois autres qu'épines étant dans les hayes marres et buissons et nommément de tout ce qui compose l'allée verte et la grande avenue.

Desquelles épines il fera neuf coupes égales dans le cours du présent bail à commencer en l'année prochaine sans pouvoir en couper en sortant. Pourra aussi élaguer seulement les ormes, mais ne coupera point les épines qui sont autour des trois arpens de terre joignant la terrasse du jardin, qui ont été abandonnées au jardinier — aura ledit preneur les fruits des noyers étant sur les terres et vignes à l'exception de ceux qui règnent et sont

voisins du parc de celui qui est proche l'allée verte et dépend de l'autre avenue de noyers, et au plus gros de ceux qui sont dans les vignes.

Lesd. bâtiments terres, prez, vignes et friches comme ils se consistent et comportent, sans par lesdits sieurs bailleurs esdits noms, en rien retenir ni réserver ni être non plus tenus de parfaire les mesures.

Pour par led. preneur jouir du tout en trois émolumens pendant le présent bail.

A la charge ainsi qu'il s'y oblige d'habiter personnellement ladite ferme de Platbuisson par lui et ses gens.

De la garnir des meubles, effets, chevaux, vaches troupeau, et attirails de labour exploitables et suffisans pour sûreté des loyers cy après.

D'entretenir lesd. lieux de menues réparations locatives, suivant l'usage et jusqu'à trois livres par an ; au pardessus de quoy, il sera tenu clos et couvert esdits bâtiments par les propriétaires qui y feront faire les grosses réparations quand le cas y echerra et que le preneur souffrira faire sans pouvoir pour ce pouvoir prétendre d'Indemnité. Et comme il y en a d'urgentes et de pressantes actuellement à faire, lesdits sieurs bailleurs seront tenus et ils y obligent lesdits sieurs Moisnet d'y faire travailler dans le cours des trois mois d'huy pour ce qui est le plus pressant, et au surplus dans un an d'huy à peine.

Sera de plus le preneur tenu de cultiver, fumer et ensemer lesdites terres baillées tant près que loin jus-

qu'à concurrence de quatre-vingt-dix à cent arpens, par solles sans pouvoir les désoller ni désaisonner.

D'engranger dans lesdits bâtiments de la ferme de Platbuisson tous les grains et foins qui proviendront des dites terres et prez sans pouvoir les loger ailleurs.

De convertir les pailles en fumiers pour en engraisser et amender les terres sans pouvoir en divertir ni employer à autre usage, ni emporter à la fin du bail que les pailles au van et hottons qui se mettent en sac.

De couper les épines et têtes des saules et peupliers en temps et saisons convenables.

Le preneur pourra défricher les vignes dépendant de la ferme de Platbuisson et les mettre en terres labourables étant de nulle valeur.

Pour faciliter le preneur à son entrée dans la ferme, il a déjà eu la moitié de la récolte des prez compris en ces présentes à la moisson dernière qui ont été recoltés à frais communs entre les parties.

De plus lesdits sieurs bailleurs esd. noms ont promis et se sont obligés de fournir et livrer audit preneur la quantité de quinze cens bottes de grandes pailles de blé, batture de granges, pour l'enfouragement de ladite ferme, savoir : sept cent et demi dans le cours de l'hyver prochain et pareille quantité dans le courant de l'hyver suivant, laquelle paille pourra être fournie de froment ou de seigle.

Le preneur sera tenu lorsque lesdits bailleurs et lesdits sieurs Moisnet ou leurs représentans seront à Platbuisson

de les conduire avec ses chevaux et charrette, soit à Montereau, soit à Forge pour l'heure de la messe, chaque jour de dimanche et fête, laquelle voiture il leur fournira aussy pour conduire ou faire conduire par son chartier lesdits sieurs Moisnet et leurs représentans ou préposés et leurs balots et pacquets, de la ville de Montereau ou ils descendront par le coche, ou dudit Platbuisson audit Montereau lors-qu'ils se retourneront par le coche.

Il leur fournira aussy durant le temps qu'ils seront audit Platbuisson un bidet équipé de ses selle et bride pour s'en servir quand ils le jugeront à propos et cependant sera ledit cheval nourry par le preneur lorsqu'il sera audit Platbuisson.

Ce bail fait audites conditions et charges et en outre moyennant le prix et sommes de huit cens quarante livres de ferme et loyer : Laquelle somme ledit preneur a promis et s'est obligé de payer aux dits sieurs bailleurs esd. noms ou au porteur par et chacun an du présent bail en deux termes égaux, l'un à Noël et l'autre à la Saint Jean-Batiste. Dont les premiers écherront aux dits jours de Noël mil sept cent cinquante cinq et Saint Jean-Batiste mil sept cent cinquante six et ainsy continuer de terme en terme et d'année à autre jusqu'en fin du bail.

Au pardessus de quoi, il fournira aussy annuellement par chacune année du présent bail un demi cent de foin de la prairie de Montereau et un septier d'avoine pour subvenir à la nourriture des chevaux que les bailleurs et autres préposés desdits sieurs propriétaires pourraient

amener et avoir à Platbuisson. Plus six gros fromages gras, douze chapons et douze poulets aussi par chacun an dudit bail.

Le preneur ne pourra céder à qui que ce soit son droit de bail en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit desdits bailleurs et desdits sieurs Moisnet, à peine de résolution si bon semble, et de tous dommages intérêts.

Le colombier de la ferme sera laissé en fin de bail garni de pigeons.

Ensuit l'état des terres en valeur et des prez en vignes :

Terres dépendant de Platbuisson : 225 arpents, 25 perches.

Du petit Maupertuis : 2 arpents, 47 perches (Le tout sur la seigneurie de Forges sauf quelques terres sur la Grande Paroisse).

Prairie de Montereau : 7 arpents, 33 perches.

Prez de Montereau (Maison Blanche) 8 arpents.

Prez de Ponville : 5 arpents, 23 perches.

Fait et passé au chateau de Platbuisson, paroisse de Forge. L'an mil sept cent cinquante trois, le deux octobre.

Signé : Bidault, Lalouette de la Nozaye, Mahy, Thibault et de Saint Père, notaires (1).

(1) La ferme de Platbuisson, louée en 1753 moyennant un fermage de 840 livres pour une contenance de 278 arpents, 32 perches soit 117 hectares, 47 ares, 50 centiares. Comprend actuellement (1911) 183 hect. 94 ares 61 cent. et est louée moyennant un fermage de 16.000 francs.

IV

FORMULE DE BAIL A FERME ACTUELLE

Pardevant M.

A Comparu.

M^e

Lequel a par ces présentes fait bail et donné à loyer.

A M. _____ agriculteur et madame X son épouse,
demeurant ensemble à...

Tous deux à ce présents et acceptants, Madame...
sous l'autorisation de son mari.

Pour 18 années entières 9 consécutives qui commen-
ceront à courir le 1^{er} mars 1912 pour finir à pareille
époque de l'année 1930.

La ferme de _____ sise commune et territoire de
canton de Montereau fault Yonne.

Cette ferme se compose de bâtiments d'exploitation et
d'habitation, couverts en tuiles, avec cour à l'intérieur,
d'un jardin et verger, de terres labourables ainsi que de
prés, le tout d'une contenance totale de 310 hectares en
viron.

La désignation et la contenance exacte, d'après
mesurage des terres de la ferme seront établies en
un état qui sera dressé par les soins du bailleur et
aux frais des preneurs et qui sera déposé pour mi-
nute à la suite des présentes sous six mois de ce
jour.

Il est dès à présent stipulé que les preneurs seront tenus de prendre une contenance égale à celle sus-indiquée à cinq hectares près en plus ou en moins.

Réserves.

Le bailleur se réserve tous les corps des arbres dont l'élagage appartient aux fermiers et qui viendraient à mourir ou à être cassés, ensemble le droit de faire abattre et arracher tout ce que bon lui semblera des arbres existant sur les biens loués sans autre abandon aux preneurs, que celui des branchages, jusqu'à la cinquième couronne. Il se réserve le droit de remplacer ces abus par d'autres.

La chasse et la pêche pour le bailleur et les siens exclusivement sur toute l'étendue des biens loués, pour en jouir soit par lui-même soit par autrui.

Enfin le droit de retirer des terres de la ferme jusqu'à concurrence de trois hectares, sauf à diminuer le fermage en raison des quantités reprises, au taux du loyer.

Jouissance.

Pour les preneurs jouir et disposer de ladite ferme et dépendances à eux louées, en tous fruits profits et re-

venus quelconques, et tel qu'un bon père de famille doit faire de sa propre chose.

Charges et conditions.

Le présent bail est fait sous les charges clauses et conditions suivantes que M. et M^{me} X. promettent et s'engagent conjointement et solidairement entre eux d'exécuter et accomplir ponctuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de fermages, et à peine de toutes pertes, dépens et dommages-intérêts savoir :

1° Les preneurs habiteront et exploiteront par eux-mêmes, avec leur famille et leurs domestiques, les bâtiments de la ferme et les tiendront constamment garnis de meubles, effets mobiliers, chevaux, bestiaux, troupeaux de moutons et ustensiles aratoires à eux appartenant en suffisante quantité et valeur, pour assurer la bonne exploitation de la ferme et garantir le paiement des fermages ainsi que l'exécution des conditions de ce bail ;

2° Ils entretiendront lesdits bâtiments de toutes les réparations locatives qui pourraient devenir nécessaires pendant le cours du bail de manière à les rendre, lors de son expiration et conformément à l'état des lieux dressé aux frais des preneurs dans les six mois du jour de leur entrée en jouissance.

Ils seront également responsables de toutes les dégradations résultant de la négligence ou de la maladresse

des gens à leur service, et devront faire faire à leurs frais, toutes les réparations qui seront la conséquence desdites dégradations.

Ils devront faire ramoner les cheminées de la ferme autant de fois qu'il sera nécessaire.

3° Ils souffriront toutes les grosses réparations, qui, pendant le cours du bail deviendraient nécessaires aux bâtiments, et ils feront, sans aucune indemnité, avec leurs chevaux, voitures et charretiers, les charrois de tous les matériaux qu'il conviendra d'employer pour lesdites réparations, mais ces charrois ne pourront être exigés pendant le temps des semailles et de moisson, ni à une distance de plus d'un myriamètre et demi de la ferme ;

Cette clause est applicable aux reconstructions rendues nécessaires par suite d'incendie, ainsi qu'à la construction de bâtiments nouveaux demandés par les preneurs.

Toutefois, pour le cas de reconstruction complète en cas d'incendie, le bailleur s'oblige à allouer aux preneurs pour les charrois rendus nécessaires, une indemnité qui sera exactement celle reçue de la Compagnie pour lesdits charrois, sans que les preneurs puissent en discuter la valeur ni s'immiscer dans le paiement de l'Indemnité générale qui regardera uniquement le bailleur ;

4° Ils cultiveront le jardin de la ferme, auront soin des arbres fruitiers qui y sont plantés et seront tenus de remplacer à leurs frais, par des sujets de bonnes espèces ceux qui viendraient à mourir ;

5° Les preneurs devront labourer, cultiver, fumer et ensemer les terres en temps et saisons convenables, selon les meilleurs usages du pays et par soles. Cependant, au cours du bail, ils ne seront tenus à aucun assolement régulier ; ils pourront varier leur culture, comme bon leur semblera, sauf les réserves résultant des articles ci-après, et encore à la condition expresse de ne pas surcharger, fatiguer et effriter les terres, ni leur faire rapporter de suite deux blés de saison, et de les rendre à la fin du bail en parfait état de culture, divisées en 3 soles distinctes composées de pièces de contenance et de qualité à peu près semblables, situées à une distance moyenne de la ferme un peu près égale ;

6° Ils feront annuellement faucher les prés, en ayant soin de les éssarter et étaupiner quand besoin sera pour les rendre en bon état et valeur en fin de leur jouissance.

7° Ils engrangeront dans les bâtiments de la ferme tous les grains, foin, pailles, fourrages et autres récoltes sans exception provenant des biens loués sans pouvoir sous aucun prétexte engranger ailleurs.

8° Ils s'obligent formellement, à faire convertir, mais pendant les deux dernières années seulement, toutes les pailles en fumiers, qu'ils emploieront exclusivement et sans aucune exception à l'engrais et à l'amélioration des terres, sans pouvoir en divertir aucune partie, quelle que soit la quantité d'engrais artificiels que les preneurs auraient pu employer et quand même ils auraient

rentré dans les bâtiments de la ferme des récoltes provenant d'exploitations étrangères qu'ils feraient valoir.

Ils devront laisser au fermier qui leur succédera, toutes les pailles et fumiers qui, à leur sortie se trouveront dans les bâtiments de la ferme sans pouvoir en rien emporter si ce n'est les pailles au van, les hottons et ce qui se met en sac ;

9° Ils laisseront à l'expiration du présent bail 20 hectares de prairies artificielles de l'âge de un et deux ans, dont 10 hectares en luzerne et le surplus en trèfle, étant observé que cette clause est imposée aux preneurs en compensation des avantages de même nature qu'ils trouveront sur les lieux loués, lors de leur entrée en jouissance.

Et ils souffriront que le fermier entrant sème si bon lui semble, mais pas avant le 1^{er} avril de son entrée en jouissance des prairies artificielles dans les blés de la dernière récolte du présent bail sans pouvoir y mettre aucun empêchement ni exiger aucune indemnité.

10° Ils admettront sans aucune indemnité que le propriétaire, fasse tels échanges qu'il jugera convenables dans les lieux loués, pourvu que les biens reçus en contre échange, soient autant que possible d'une valeur égale à celle de ceux échangés et d'une exploitation aussi facile. Dans le cas où il y aurait des différences dans la contenance des biens échangés, il en sera tenu compte respectivement sur le taux de fermage du présent bail.

11° Les preneurs devront souffrir que le propriétaire fasse épiner les terres, s'il le juge convenable pour la conservation du gibier, et emploie tous les moyens propres à entraver et empêcher le braconnage, mais en s'arrangeant de manière à ne pas nuire à la culture.

12° Ils ne pourront réclamer du bailleur aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de stérilité gelée, grêle, sécheresse, inondation, guerre, invasion, exécution de travaux d'utilité publique et autres cas fortuits prévus et imprévus ;

13° Ils se maintiendront dans la possession et jouissance des biens loués, s'opposeront à toutes anticipations, usurpations, déplacements de bornes et établissements de servitudes et devront avertir le bailleur immédiatement de toute atteinte quelconque à la propriété, afin que celui-ci puisse se pourvoir ainsi qu'il avisera, à peine pour les preneurs de devenir personnellement responsables et garants du préjudice causé.

14° Ils ne pourront exiger du fermier qui leur succédera, d'autre logement pendant la durée de la dernière récolte, qu'une chambre à feu, une place dans l'écurie pour leurs chevaux, la jouissance des granges jusqu'à la fin du battage des grains de la dernière récolte et celle d'un grenier pour resserrer les grains qui en proviendront. Ils se conformeront d'ailleurs aux usages du canton de Montereau pour tout ce qui se pratique entre fermier entrant et sortant, notamment au sujet du battage des grains de la dernière récolte et pour les fumiers,

auxquels les preneurs actuels cesseront d'avoir droit à partir du 11 novembre précédant leur sortie.

15° Ils souffriront aussi sans indemnité que le fermier qui leur succèdera, sème au mois de septembre qui précèdera son entrée, du trèfle incarnat de la vesce d'hiver et autres fourrages sur un huitième de la sole des jachères ; qu'il prépare après le 11 novembre un autre huitième de la même sole pour recevoir des betteraves, carottes et autres racines, et qu'il conduise les fumiers durant l'hiver sur les terres ainsi préparées à la charge par lui de ne pas gêner la sortie du troupeau et de prendre de préférence les terres les plus éloignées de la ferme.

Ledit fermier entrant pourra, également pendant l'hiver, préparer la moitié des terres qui devront recevoir les avoines et mars à faire à ladite époque, sauf à prendre les terres les plus éloignées de la ferme.

16° Ils remettront au propriétaire deux ans au moins avant l'expiration du présent bail un état exact et certifié d'eux véritable, de tous les biens loués par consistance de chaque pièce, nom des climats et territoires, distinctions de soles, nouveaux tenants et aboutissants solaires, et ils dresseront cet état en suivant l'ordre adopté pour la désignation faite au présent bail.

17° Ils auront droit à l'élagage des arbres de toutes espèces qui existent ou existeront sur les lieux loués, sauf toutefois, en ce qui concerne les peupliers d'Italie qui ne comportent pas pareille opération, lequel élagage ils feront faire savoir :

Pour les ormes tous les cinq ans, en laissant trois couronnes en haut, et pour les peupliers ayant atteint l'âge de dix ans, tous les cinq ans, en laissant 3 couronnes au faite. Si les preneurs ne jugeaient pas à propos de faire élaguer ces arbres avant l'âge de dix ans, le bailleur pourrait exécuter ce travail à ses frais, et dans ce cas, l'élagage lui appartiendra.

Les preneurs se conformeront aux lois, règlements et arrêtés, concernant l'échenillage et la destruction des chardons, et seront personnellement responsables du défaut d'exécution de toutes les mesures qui seront prescrites à ce sujet.

18° Il est prescrit aux preneurs d'éviter que leurs bestiaux en général ne s'approchent des haies, peupliers et autres arbres, à peine pour eux de toutes pertes, dépens, dommages-intérêts qu'entraîneraient l'infraction de cette défense.

19° Les contributions foncières et tous accessoires qui seront dus sur la totalité du domaine de... resteront comme elles le sont de droit, à la charge du propriétaire, mais les preneurs en feront l'avance ainsi qu'ils s'y obligent en l'acquit du propriétaire par chaque année du présent bail et aux termes fixés par la loi.

Ils commenceront le paiement des contributions à dater du 1^{er} janvier 1913 et feront l'imputation dudit paiement sur le terme de fermage échéant le 25 décembre de chaque année, et le bailleur leur fera annuellement la déduction desdites contributions sur le montant

dudit fermage suivant les quittances qu'ils lui en remettront chaque année ledit jour 25 décembre ; toutefois les taxes vicinales ayant remplacé les prestations de la ferme resteront à la charge des preneurs qui les paieront sans déduction.

20° Pendant toute la durée du bail, le bailleur s'oblige à faire assurer à ses frais contre l'incendie tous les bâtiments d'habitation et d'exploitation de la ferme.

De leur côté les preneurs s'obligent solidairement de faire assurer à leurs frais contre l'Incendie tout leur mobilier personnel et agricole, récoltes engrangées et en meules ainsi que les risques locatifs. Ils devront aussi, sous la même solidarité, faire assurer chaque année contre la grêle leurs moissons principales de grains.

21° Ils ne pourront céder leur droit au présent bail en tout ou en partie à qui que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sauf en ce qui concerne les parcelles n'excédant pas 10 ares 55, étant bien entendu que ces parcelles ne seront pas distraites d'une pièce de terre plus étendue et qu'ils resteront responsables du paiement des fermages.

Mais au cas de décès du preneur, pendant le cours du bail, sa veuve aura, si bon lui semble le droit de résilier ledit bail pour le temps qui en restera à courir, à la charge par elle de notifier son intention au propriétaire dans les six mois du décès et de ne cesser sa jouissance que le 1^{er} mars de l'année subséquente pour laisser au proprié-

taire un délai d'au moins une année entre l'avertissement donné et la cessation de jouissance ;

22° Enfin, ils paieront les frais, droits et honoraires des présentes, y compris le coût d'une grosse à délivrer au bailleur.

Fermage.

En outre, le présent bail est fait et consenti au taux de ... fr. les 42 ares 21 cent. soit à raison de la contenance sus indiquée de ... francs.

Lequel fermage les preneurs l'obligent conjointement et solidairement entre eux à payer au bailleur en sa demeure en trois termes et paiements égaux les jours de Noël, Pâques et Saint-Jean de chaque année, pour faire le paiement du premier terme le jour de Noël 1913, celui du deuxième le jour de Pâques 1914, et celui du troisième complétant la première année de fermages le jour de Saint-Jean (24 juin) 1914.

Il est expressément convenu :

(Clauses ordinaires : Paiement en bonnes pièces de monnaie. A défaut de paiement de deux termes consécutifs desdits fermages, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, 1 mois après commandement de payer demeuré sans effet).

Evaluation des charges.

Réquisition pour l'enregistrement.

Domicile.

Dont acte.

Pigeon

V

**Droits et obligations du fermier entrant
et du fermier sortant.**

(D'après les usages du canton de Montereau).

Nous supposons l'entrée en jouissance au 1^{er} mars 1912.

<i>Droits et obligations du fermier sortant.</i>	<i>Droits et obligations du fermier entrant.</i>
	Septembre 1911.
	Droit de semer du trèfle incarnat, vesce d'hiver et autres fourrages sur 1/8 de la sole des Jachères.
	Octobre 1911.
	Novembre 1911.
	Droit de semer dans les blés ou Mars du fermier sortant, moyennant indemnité, certaine quantité d'artificiels.
	Droit de cultiver les Mars.
	Droit de préparer 1/8 de la sole des Jachères pour recevoir des semences dès le 11 novembre.
	Droit de conduire des fumiers sur ce 1/8.
	Droit aux fumiers de la ferme à compter du 11 novembre 1911.
N'a plus droit aux fumiers à partir du 11 novembre.	Droit de cultiver la sole des Mars.
	Décembre 1911.
Doit payer son fermage (1 ^{er} paiement sur récolte 1911).	
	Janvier 1912.
	Février 1912.

*Droits et obligations du fermier
sortant.*

*Droits et obligations du fermier
entrant.*

1^{er} Mars 1912.

Sortie de ferme.

Terres. — Le fermier sortant a droit à la récolte de la sole des blés.

Bâtiments. — Le fermier sortant a droit :

A l'une des chambres à feu. S'il n'y en a qu'une, au fournil.

Droit à la communauté du foyer, tant qu'il conserve des intérêts dans la ferme, c'est-à-dire jusqu'au 24 juin 1913.

Droit à la communauté du four.

Les moissonneurs sont logés dans une bergerie ou dans un local affecté à ce service.

Droit à une cave. S'il n'y en a qu'une la jouissance est commune (1/3 au fermier sortant).

Droit à la principale place à l'écurie pendant la moisson.

Droit de loger momentanément, pendant le jour, les chevaux qui voient les grains.

Droit au principal grenier à grains jusqu'à la Saint-Jean (24 juin 1913). S'il n'y a qu'un grenier, il est divisé à frais communs (2/3 pour le sortant).

Droit au grenier à balles jusqu'au 24 juin 1913.

Pailles. — Les pailles qui doivent être laissées doivent être converties en fumiers, selon les

Entrée en jouissance des terres et bâtiments, sauf les réserves ci-contre.



<i>Droits et obligations du fermier sortant.</i>	<i>Droits et obligations du fermier entrant.</i>
--	--

1^{er} Mars 1912 (suite).

besoins de la ferme, le surplus est laissé au fermier entrant, ainsi que les pailles anciennes, sauf les hottons et pailles au van (de telle sorte que les usages locaux l'indiquent).

Doit laisser une certaine quantité de luzerne de 2 à 3 ans, à compter dans la sole des Mars.

Droit de faire la coupe des luzernes, laissées pour être comptées dans les Mars.

Avril 1912.

Pâques. — Doit le 2^e paiement des fermages (récolte 1911).

Mai 1912.

Juin 1912.

Saint-Jean (24 juin). — Doit le 3^e paiement des fermages (récolte 1911).

Prend au 24 juin jouissance des granges, hangars et autres locaux consacrés à l'engrangement de l'avoine et autres céréales de printemps.

Juillet 1912.

Battage de la dernière récolte, 1/4 jusqu'à la Saint-Martin (11 novembre).

Août 1912.

Septembre 1912.

Octobre 1912.

Novembre 1912.

<i>Droits et obligations du fermier sortant.</i>	<i>Droits et obligations du fermier entrant.</i>
Décembre 1912.	
Noël. — Doit le 1 ^{er} paiement de fermages (récolte 1912) et doit avoir battu 1/2 de sa récolte en 1912.	
Janvier 1913.	
Février 1913.	
Mars 1913.	
Avril 1913.	
Pâques. — Doit le 2 ^e paiement de fermages (récolte 1912).	
Mai 1913.	
	Prend jouissance au 1 ^{er} mai 1913 des granges servant à l'en- grangement des récoltes de blé.
Juin 1913.	
Du 1 ^{er} mars au 24 juin le fer- mier sortant doit avoir fini ses battages.	Prend au 24 juin jouissance du grenier à grains et du grenier à balles.
Doit le 3 ^e paiement des fer- mages (récolte 1912) à la Saint- Jean (24 juin).	
A partir de cette date le fer- mier sortant n'a plus aucun droit dans la ferme.	
	Le fermier entrant le 1 ^{er} mars 1912 paye ses fermages de la première année par 1/3.
	Le premier le 25 décembre 1913.
	Le second à Pâques 1914.
	Le troisième à la Saint-Jean (24 juin) 1913.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION. — L'entreprise agricole en Brie. — Développement de la grande culture. — Répercussion du mode de culture sur les baux. — Usages locaux	1
CHAPITRE I. — Du bail à ferme en Brie et en particulier dans la région de Montereau (Seine-et-Marne) . . .	7
I. — De la durée.	10
II. — De l'entrée en jouissance.	18
III. — De la désignation.	22
IV. — De l'assolement	24
CHAPITRE II. — Obligations du bailleur	27
I. — Délivrance.	27
II. — Entretien.	33
III. — Faire jouir le fermier.	35
CHAPITRE III. — Obligations du fermier	43
I. — Obligations relatives à la jouissance	44
1. Condition d'habiter la ferme et de la garnir . .	44
2. Condition d'entretenir les bâtiments. — Réparations locatives :	47
3. Condition de laisser faire les grosses réparations et constructions.	53
4. Condition de bien cultiver	57
5. Condition d'engranger dans les bâtiments de la ferme. — Droit de vendre les tailles.	59

6. Condition sur le battage de la dernière récolte .	65
7. Condition de laisser au fermier entrant des luzernes	67
8. Condition de semer des graines, soit dans les blés, soit dans les mars du fermier sortant	68
9. Condition de répartition des bâtiments entre fermier entrant et fermier sortant	72
10. Condition relative au droit de chasse. — Indemnités de gibier	76
11. Condition relative aux cas fortuits	87
§ 1. Fondement théorique de la remise	88
§ 2. Quand la remise est due	91
§ 3. Quotité de la perte pour obtenir la remise .	96
§ 4. Quotité de la remise et compensation. . . .	99
§ 5. Cessation du droit à l'indemnité	105
12. Condition de se maintenir en possession et jouissance des biens loués	108
13. Condition de fournir un état des biens à l'expiration du bail.	112
14. Condition relative à l'assurance contre l'incendie.	113
II. — Obligations relatives au paiement.	124
§ 1. Paiement des fermages	124
§ 2. Privilège du bailleur.	139
I. Origines	140
II. Sur quels objets il s'exerce.	142
III. Pour quelles créances s'exerce le privilège du bailleur. — Concours avec d'autres privilèges	148
IV. Relocation	163
III. — Questions complémentaires concernant les baux à ferme.	168
1. De la tacite de conduction. — Congé avertissement.	169
2. De la cession de bail et de la sous-location . .	174
3. Des améliorations en fin de bail. — Des divers modes de cession moyennant un prix ou indemnité	181

4. Aliénation du fonds loué	195
CHAPITRE IV. — Cause d'extinction du bail à ferme . . .	203
1. Arrivée du terme.	203
2. Perte de la chose louée.	205
3. Consolidation	206
4. Résolution du droit. — Propriété du bailleur . . .	206
5. Inexécution des conditions du bail.	209
6. Mutuel consentement	210
APPENDICE	213
1. Bail de terres sur Tréchy (Seine-et-Marne), 16 juillet 1654.	213
2. Bail de la ferme de la Grande-Paroisse (Seine-et-Marne), 14 décembre 1664.	218
3. Bail de la ferme de Plat-Buisson, à Forges (Seine-et-Marne), 2 octobre 1753.	223
4. Formule de bail moderne.	231
5. Tableau des droits et obligations du fermier entrant et sortant d'après les usages du canton de Montereau.	242

SAINT-AMAND (CHER). — IMPRIMERIE BUSSIÈRE.
